# Kirschblütenpark - Pärchenwohnung mit Balkon - Nähe U1 Kagraner Platz




**Objektnummer: 15486**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Donaufelder Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 45,59 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 22,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,78 |
| **Gesamtmiete** | 949,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 748,34 € |
| **Kaltmiete** | 862,73 € |
| **Betriebskosten:** | 114,39 € |
| **USt.:** | 86,27 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Fauve Wagner**



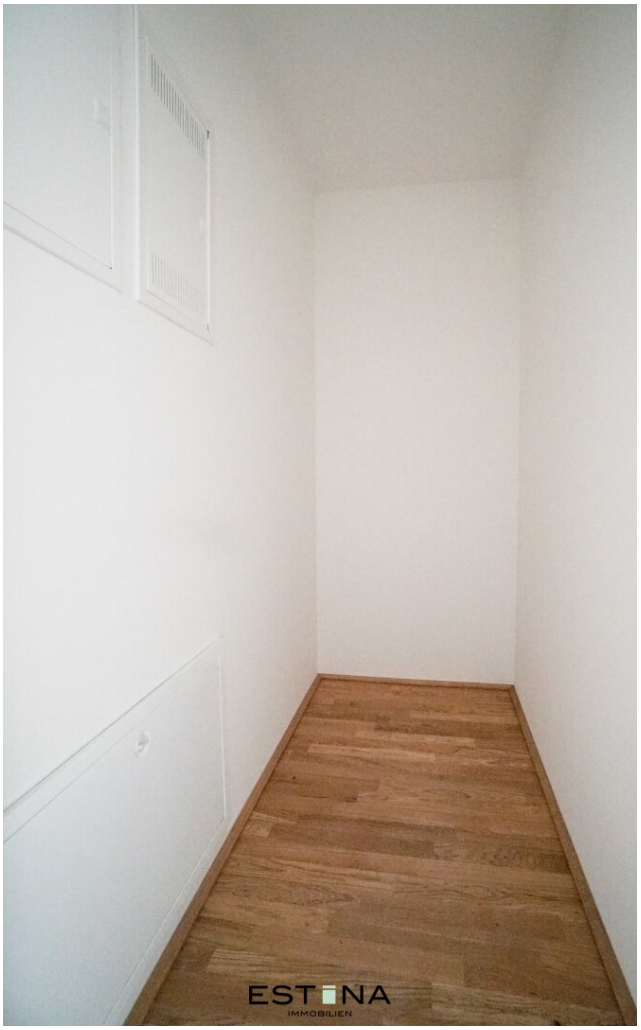























DONAUFELS
APOTHEKE
ESTONA
IMMOBILIEN

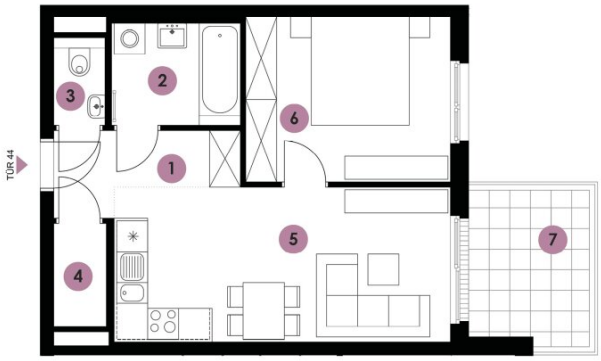
NACHHALTIGER IMMOBILIENFONDS ÖSTERREICH
Ein Projekt des

klimaaktiv

AM KIRSCH BLÜTENPARK
1220 Wien, Donaufelder Straße 164

**BAUTEIL 1 | 2. Obergeschoss**
**Top 44**

**Wohnnutzfläche 45,59 m²**
**Freifläche 7,59 m²**




| | | |
|---|---|---|
| **1** | Vorraum | 4,68 m² |
| **2** | Bad | 4,95 m² |
| **3** | WC | 1,49 m² |
| **4** | Abstellraum | 2,04 m² |
| **5** | Wohnküche | 19,73 m² |
| **6** | Zimmer | 12,70 m² |
| **7** | Freifläche | 7,59 m² |








Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Küche, Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.
Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Maßstabstreue hängt von der gewählten Druckgröße [illegible] bestehen.
Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ESTINA IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt**

Direkt beim **Kirschblütenpark**, in **unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum** und nur wenige Minuten von der **U1 Station Kagran** entfernt, befinden sich Wohnungen zur Vermietung. Die **ideale Lage** verbindet **perfekte Infrastruktur** mit einem entstehenden **30.000 m2 großem Naturerholungsgebiet.**

**Hochwertige Wohnungen** inmitten einer optimalen Nahversorgung erfüllen alle Wünsche für junges urbanes Publikum. Junge **Kirschbäume** und weitläufiges Grün laden zum **Entspannen** und **Durchatmen** ein. **Praktische Grundrisse**, mit **großzügigen Freiflächen**, bieten den idealen Rückzugsort mit **hohem Wohnkomfort**. Eine Oase der Ruhe im Park und die perfekte Atmosphäre zum gemütlichen Verweilen in den eigenen vier Wänden für Singles, Pärchen und Kleinfamilien.

Neben der naturreichen Lage beim Kirschblütenpark überzeugt das Neubauprojekt durch **moderne Grundrisse** und eine **hochwertige Gesamtausstattung** mit vielen Extras.

- Ideale Grundrisse für Singles, Pärchen und Kleinfamilien
- Schöne Freiflächen bei fast allen Wohnungen
- Tiefgarage
- Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrischen Rollläden
- Attraktive und hochwertige Bodenbeläge
- **Fußbodenheizung und -stützkühlung in allen Wohnungen**
- Kindergarten "Kinderliebe" befindet sich im Erdgeschoss

- Die Bilder stammen aus einer sehr ähnlichen Wohnung in dem Gebäude -

**Raumaufteilung:**

- Vorraum

- sonnige Wohnküche mit moderner, voll ausgestatteter Küche

- Ausgang zum Balkon

- Schlafzimmer mit Platz für einen großen Schrank

- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

- Abstellraum

- separate Toilette mit Waschbecken

**Lage und Infrastruktur:**

In kurzer **Gehdistanz** erreichen Sie die **U-Bahn Station U1 Kagran**, von der Sie binnen 10 Minuten in die Innenstadt gelangen. Des Weiteren sind die **Linien 2, 25 und 26**, sowie die **Busstation 27A** schnell erreichbar.

Für den **täglichen Bedarf** befindet sich eine **große Auswahl an Nahversorgern** direkt **vor der Haustür.** Auch das **Donauzentrum** mit seiner **Vielfalt** an **Geschäften und Restaurants** befindet sich in **unmittelbarer Nähe.** Mit dem **Cineplexx**, das zu gemütlichen Kinobesuchen einlädt, ist auch für **Unterhaltung** gesorgt. **Sportbegeisterte** können sich sowohl in der **Natur**, als auch im naheliegenden **"Fitinn"** austoben. Der Kirschblütenpark liegt der Wohnung zu Füßen und lädt für Spaziergänge im Grünen ein. Das Wiener Freizeitparadies Alte Donau ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

**Kosten:**

Miete: € 949,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 2.847,00

Ein **Nettoeinkommen von mindestens € 2.400,-** aus einem Arbeitsverhältnis ist erforderlich. Alternativ ist auch eine Bürgschaft mit ausreichendem Einkommen möglich, sofern der Bürge in Österreich, Deutschland oder der Schweiz berufstätig ist.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Garagenstellplatz um € 100,- anzumieten.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Fauve Wagner** unter **wagner@estina.at** oder mobil unter **+43 676 3846223.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.