

## Nähe Kirschblütenpark und U-Bahn Station U1-Kagranner Platz



**Objektnummer: 24853**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Attemsgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	34,77 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	34,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	198.875,00 €

## Ihr Ansprechpartner



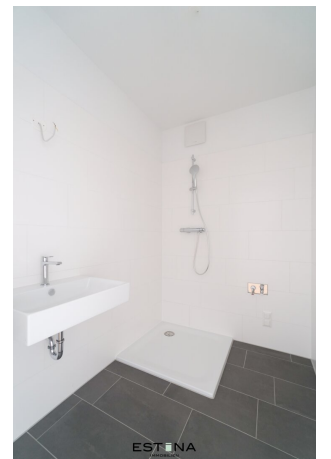
### Benedikt Wawra

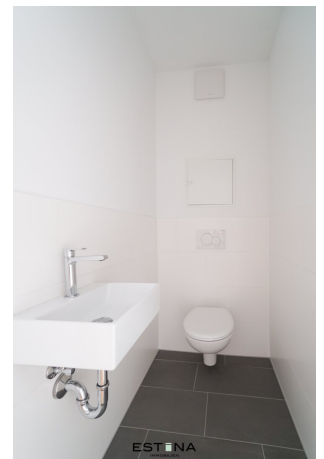
ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

H +43 676 331 85 44

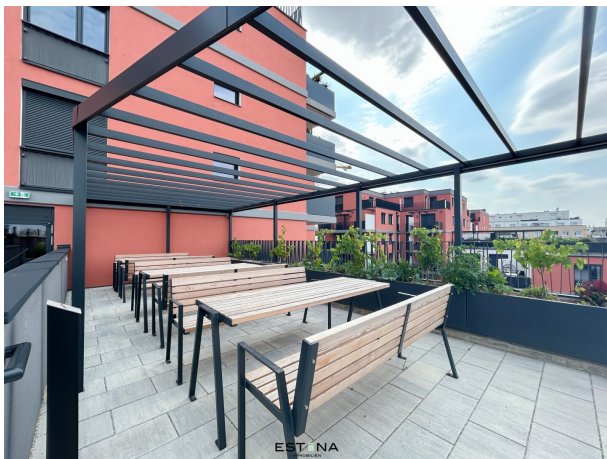
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





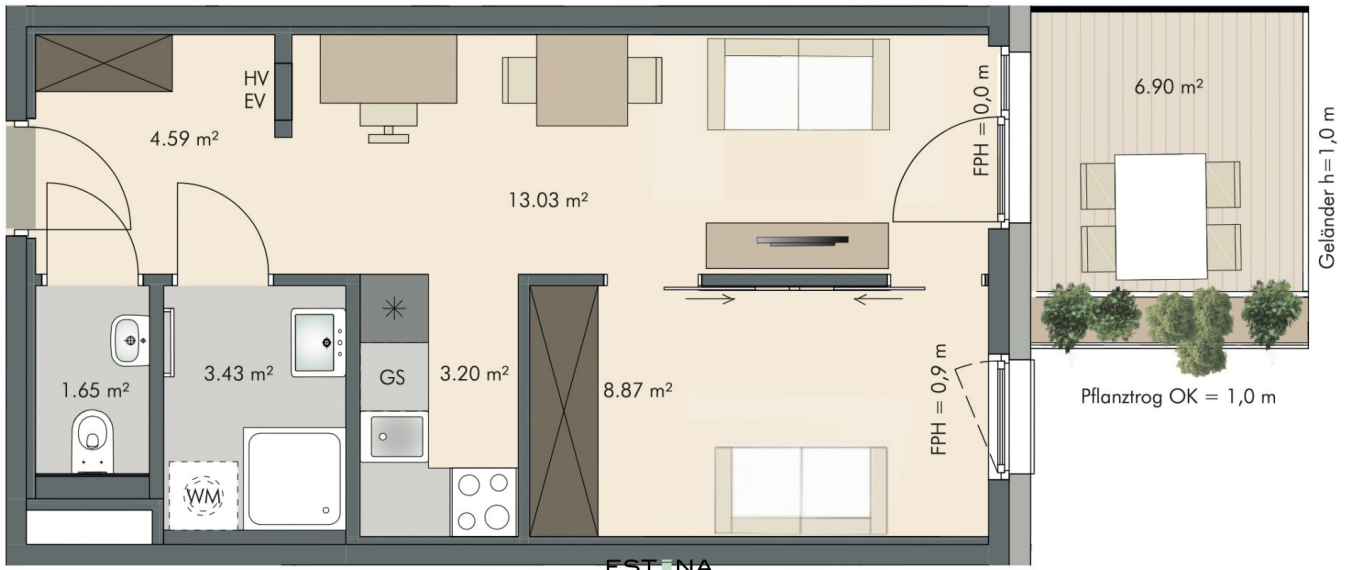












## Objektbeschreibung

Direkt beim malerischen **Kirschblütenpark**, in **unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum** und nur **wenige Gehminuten von der U1-Station Kagraner Platz** entfernt, erwartet Sie das **neuerrichtete Wohnprojekt ATTEMSGARTEN**. Diese erstklassige Lage bietet eine **perfekte Kombination** aus **hervorragender Infrastruktur** und einer **30.000 m<sup>2</sup> großen Naturoase**.

Die Idee, eine **ruhige grüne Insel für moderne Stadtbewohner** zu schaffen, wurde bravourös umgesetzt. Fest verbaute Pflanztröge auf den großzügigen Balkonen sind nicht nur dekorative Elemente, sondern auch wesentliche Bestandteile eines umfassenden **Beschattungs- und Sichtschutzkonzeptes**, das für **Privatsphäre** und **angenehmes Wohnklima** sorgt. Auf dem **Flachdach gibt es Beete für den individuellen Anbau von Gemüse oder Blumen**. Es ist ein Ort der Begegnung, an dem Gärtner unter der schattigen Pergola gemütlich fachsimpeln können. Auf jenem Teil der Dächer, der sich für Urban Gardening nicht eignet, erzeugen **Photovoltaikanlagen umweltfreundlichen Strom**.

Im **ATTEMSGARTEN** finden Sie ein **Zuhause**, in dem Sie sich sofort wohlfühlen.

### Highlights:

- **Grünruhelage** direkt beim **Kirschblütenpark**
- **großzügige Freiflächen** mit fest verbauten Pflanztrögen
- **Alte Donau** und **Donaupark** ganz nah
- **Klimaaktiv-Qualitätszeichen in Gold** - geringer Heizwärmebedarf
- **Tiefgarage** mit **potenzieller E-Mobilität**
- elektrischer **Sonnenschutz**
- **Fußbodenheizung**
- **hauseigenes Fitnessstudio** und **Yoga Raum**

- **Urban Gardening auf großer Gemeinschaftsterrasse**

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Zimmer mit Zugang zum Balkon
- optisch abgetrennte Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon

#### **Lage und Infrastruktur:**

In kurzer Gehdistanz erreichen Sie die **U-Bahn-Station U1 Kagraner Platz**, von der aus Sie innerhalb von 10 Minuten die belebte **Wiener Innenstadt** erreichen. Zusätzlich sind die **Straßenbahnlinien 2, 25 und 26** sowie die **Busstation 27A schnell und bequem** erreichbar, was Ihnen **maximale Flexibilität und Mobilität** bietet.

Eine **breite Auswahl an Nahversorgern** findet sich direkt vor der Haustür. Das **nahegelegene Donauzentrum** bietet eine **beeindruckende Vielfalt** an Geschäften und Restaurants, die keine Wünsche offen lässt. Darüber hinaus sorgt das **Cineplexx** für unterhaltsame Kinobesuche und gemütliche Abende.

Sportbegeisterte kommen im hauseigenen Fitnessstudio und der umliegenden Natur voll auf ihre Kosten. Der **malerische Kirschblütenpark** direkt vor Ihrer Tür lädt aber auch zu entspannten **Spaziergängen im Grünen** ein und bietet eine willkommene Auszeit vom hektischen Alltag. Ein paar Gehminuten weiter lockt das Freizeitparadies Alte Donau mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Restaurants.

#### **Kosten:**

Kaufpreis: 198.875,00 Euro exkl. 20% USt. für Anleger (215.000,00 für Endnutzer)

Die Wohnungen werden **provisionsfrei für den Käufer** angeboten.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.