



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 218471

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 298000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 40.67m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 44m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

## **2-Zimmer-Gartenwohnung nahe Kirschblütenpark für Eigennutzer und Anleger!**



Zum Verkauf gelangt hier eine neuwertige und gut geschnittene 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse (vermietet)!

Die attraktive Wohnanlage gliedert sich in drei Baukörper und grenzt direkt an zum Kirschblütenpark. Diese moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung bietet durch ihre exklusive Lage sowie die hochwertige Ausstattung einen einzigartigen Wohlfühlfaktor. Profitieren Sie von einer optimalen Verkehrsanbindung (U-Bahn Kagran in nur 10 Minuten zum Stephansplatz), der ideal entwickelten Infrastruktur, vom zeitgemäßem Komfort, Energieeffizienz und der Werthaltigkeit!

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet und wirft eine gute Rendite ab. Sie ist zeitgemäß ausgestattet und sehr gut gegliedert.

Eckdaten:

Neubau: neuwertige (derzeit vermietet) 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten;

Wohnfläche: 2-Zimmer, offener Küchenbereich, Badezimmer mit Dusche

Moderne Küche mit Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, sowie ein Ceranfeld und Dunstabzug, Kühlschrank,

Freiflächen: Garten (22,34 m<sup>2</sup>), Terrasse (11,45 m<sup>2</sup>)

Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, Fernwärme, Markise über der Terrasse

durchdachter Grundriss mit hochwertiger Ausstattung;

Fußbodenheizung; Fernwärme (Zentralheizung);

außenliegendes Beschattungssystem;

Kellerabteil: Im Preis enthalten

Zusätzlich kann ein Garagenstellplatz bei Bedarf gegen Aufpreis erworben werden (siehe unten).

Raumaufteilung:

Vorzimmer

Wohn-/Esszimmer und offenem Küchenbereich und Ausgang auf die Terrasse und Garten

Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten

Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Abstellfläche im Garten für Fahrräder oder Gartenboxen (2,25 m<sup>2</sup>)

Garten nordseitig mit ca. 25 m<sup>2</sup>

Terrasse mit 11,45 m<sup>2</sup> (Zugang von beiden Zimmern möglich)

ein Kellerabteil steht zur Verfügung

Ausstattung & Zustand:

Neuwertiger Zustand: Komplett ausgestattete Küche, moderne Ausstattung, hochwertige Parkettböden

Komfort: Bodentiefe Fenster (Dreifachverglasung), elektrisch bedienbare Außenjalousien, Video-Gegensprechanlage mit App-Funktion

Heizung: Fußbodenheizung, Fernwärme

Weitere Features: Kabel- und Internetanschlüsse, Außenmarkise, Video-Gegensprechanlage

Lage: Direkt am Kirschblütenpark, nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt, genießen Sie hier Erholung pur und beste Anbindung:

Nur 10 Minuten mit der U-Bahn (Linie U1) zum Stephansplatz

In nur 5 Minuten mit dem Fahrrad zur Alten Donau und der Donauinsel

Donauzentrum, Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Zwischen der Alten Donau und dem Kirschblütenpark liegt dieser hochwertige Neubau, der alle Merkmale eines idealen Standortes für eine Work-Life-Balance vereint. Die Lage hat eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Anlage liegt nur wenige Minuten von der alten Donau und dem Kirschblütenpark entfernt, sozusagen im Zentrum Kagrans. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene Alte Donau bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Versorgung sind z. B. im nahe gelegenen Donauzentrum mit hunderten von Geschäften und Gastrobetrieben gegeben. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die öffentliche Verkehrsanbindung und die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten bieten eine ideale Ausgangsbasis für ein sicheres und langfristiges Vermieten im Zentrum von Kagran. Die Lage zwischen Alter Donau und Kirschblütenpark zählt zu den nachgefragten Stadtentwicklungsgebieten Wiens. Durch den Park zur U1/Kagran und zum EKZ Donauzentrum; In nur 5 Minuten mit dem Rad zum Erholungsgebiet Alte Donau und ein Stückchen weiter zur Donauinsel; Bildungscampus in der Attemsgasse und die Veterinärmedizinische Universität befindet sich in unmittelbarer Umgebung. U1, Straßenbahnlinien 25 und 26, Buslinie 27 A.

Die aktuelle Mietzinsvorschreibung:

Hauptmietzins 738,17 + 10%

Inkasso 1,00 + 20%

Betriebskosten 64,57 + 10%

WWasser 18,18 + 10%

Wasser 20,21 + 10%

Heizung 28,29 + 20%

Netto gesamt 870,42

+ 10% USt 84,12

+ 20% USt 5,86

-----  
Summe EUR 960,40

=====

Hausanlage:

Müllraum, Fahrradabstellraum, KIWA, Kleinkinderspielplatz, Jugendplatz, Einlagerungsräume, Lift, begrünter Innenhof.

Konditionen:

Kaufpreis: ? 265.500,-- + (20% MwSt.) für Anleger\*innen // ? 298.000,-- für Eigennutzer\*innen

Zusätzlich kann ein Garagenstellplatz erworben werden für ? 28.000,-- (Eigennutzer\*innen) und ? 25.000,-- für Anleger\*innen + 20 % MwSt.

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom KP (Kaufpreis);

Grundbucheintragung: 1,1% vom KP

Kaufvertragserrichtungskosten + Notar mit Treuhandschaft: i.d.R. ca.: 1,2 % vom KP + 20% MwSt. + Beglaubigungsgebühren

Maklerhonorar: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

ev. Pfandrechteintragungskosten: 1,2% vom KP

\* Gekauft kann jetzt schon mit dem Mieter als Anleger\*in oder auch Eigennutzer\*in (späterer Einzug nach Freierwerb möglich).

Dienstleistung für Anleger\*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger\*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at) Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;3.000m  
Krankenhaus &lt;3.000m  
Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere  
Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei  
&lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank  
&lt;1.000m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn  
&lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss  
&lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 40.67m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 44m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 20.74m<sup>2</sup>

hwbklassse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.8m<sup>2</sup>

fgeeklassse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 298000€

Nebenkosten: 64.57€

## Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at