

DER BALLON - ANKOMMEN UND ABHEBEN - NATURNAHES WOHNEN NAHE DER SEESTADT ASPERN



Objektnummer: 49892

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Groß-Enzersdorfer Straße 70
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.399,79 €
Kaltmiete (netto)	1.170,35 €
Kaltmiete	1.272,53 €
Betriebskosten:	102,18 €
USt.:	127,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH













VERTRAGSPLAN

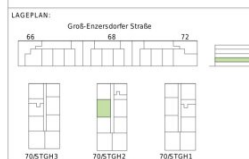
WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72

A-1220 WIEN

O.Nr.70 | STIEGE 2 | TOP 10 | 1.Stock | TYP C



KENNWERTE:	
Wohnungsnutzfläche:	76,58 m ²
davon Loggia:	/ m ²
Balkon:	6,62 m ²
Terrasse:	/ m ²
Mietergarten:	/ m ²
Einlagerungsmöglichkeit	1,9 m ²



BAUHERR:

 **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wien

ARWAG Wohnpark Errichtungs-, Vermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
Wützlerstraße 15 · A-1030 Wien
+43 1 787 00 100

BAUBETREUUNG:

 **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wiesental

ARWAG Bauführer GmbH
Würzlerstraße 15 · A-1030 Wien
Tel.: +43 1 787 00 4

PLANVERFASSER:

HD ARCHITEKTE
ZIVILTECHNIKER Ges.m.b.H.

A 1150 WIEN • STORCHENGASSE 1 • TEL. +43 1 81
OFFICE@HD-ARCHITEXTEN.AT • WWW.HD-ARCHITEXTEN.AT

MASSTAB	PLANNUMMER	
1 : 100	817_1065_3059	



ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !
vorbezüglich technischer und konstruktiver Änderungen,
sofern dem Nutzer zumutbar, insbesondere weil sie
geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

! für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen !



LEGENDE:

FE Fenster	DK Dreh-Kipplügel	SR Schrankraum	RAR Regenabfuhr	ROL Rollläden	Waschmaschine optional	Badwanne optional	Toilette optional	Dusche optional	Badwanne optional
FF Fenster	FV Fallgitter	AR Abstellraum	FPH Fährpergola	RAF Rollläden	Waschmaschine optional	Badwanne optional	Toilette optional	Dusche optional	Badwanne optional
FF Französische	FOK Fallgitterkante	KN Kabinen	VP Verpanoram Fenster	RAF Rollläden	 Waschmaschine optional	 Badwanne optional	 Toilette optional	 Dusche optional	 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional
 Dusche optional
 Badwanne optional

 Waschmaschine optional
 Badwanne optional
 Toilette optional

Objektbeschreibung

DER BALLON - ANKOMMEN UND ABHEBEN - NATURNAHES WOHNEN NAHE DER SEESTADT ASPERN

Unweit der Stelle an welcher der abenteuerlustige französische Pionier Jean-Pierre Blanchard den ersten Ballonflug über Wien im damaligen Vorort Groß-Enzersdorf beendete und heute perfekt in den Stadtteil Aspern eingebettet, steht ein neues Wohnhaus! „Der Ballon“ steht für flexibles, modernes und leistbares Wohnen und bietet Lebensraum für alle! Egal ob Single, Pärchen oder Familien mit Kindern.

Der innovative Wohnbau fügt sich angenehm in die umliegenden Grünräume ein. Jede der 2-5 Zimmer Wohnungen bietet einen großzügigen Freibereich in Form von Terrasse, Balkon, Loggia oder Eigengarten, welcher zum Verweilen und Träumen unter freiem Himmel einlädt. Der Komfort hat höchste Priorität und es wird mit den gut durchdachten Grundrissen ein Lebensraum geschaffen.

Für Familien gibt es einen mehrgruppigen Kindergarten. Zusätzlich befinden sich mehrere Schulen und der Bildungscampus Aspern in direkter Nähe. Das Angebot wird durch einen Spielplatz für Kleinkinder und Jugendliche abgerundet.

Ein Supermarkt in unmittelbarer Nachbarschaft, kann viele Besorgungen des täglichen Bedarfs abdecken. Die umliegende Seestadt Aspern bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitaktivitäten. Das in der Nähe gelegene Naturschutzgebiet Lobau lädt zum Entspannen im Grünen ein, und ermöglicht eine Auszeit oder Sport jeder Art. Ob Spaziergänger oder Sportbegeisterte – hier kommen alle auf Ihre Kosten.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch die U-Bahn Stationen U2 Aspernstraße und U1 Kagran, welche bequem direkt mit dem Bus erreichbar sind. Mit dem Auto sind Sie in Kürze auf der A23 und erreichen so alle weiterführenden Autobahnen.

Den künftigen Bewohnern steht ein Gemeinschaftsraum mit Kleinküche und eine Waschküche mit Waschmaschinen und Kondensattrockner zur Verfügung. Weiters sind zur gemeinschaftlichen Benutzung ein Fahrradabstellraum und Kinderwagenabstellraum vorhanden.

Pro Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet.

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Stellplatz, auch mit E-Schnellader Möglichkeit angemietet werden.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Sie besteht aus einem Vorraum, drei Schlafzimmern, einer großzügigen Wohnküche, einem

Abstellraum, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie einem separaten WC. Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein.

Ausstattung:

- Hochwertige, vollausgestattete Küchen
- Moderne Bäder mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.
- Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet
- Großflächige Fliesen im Bad & Toilette
- Fernwärme
- Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss durch A1 Telekom
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Wohnungen
- Spielplatz für Kleinkinder und Jugendliche
- Kinderwagenabstellräume, Fahrradabstellräume, sowie ein Lift befinden sich im Haus
- Tiefgaragenplätze stehen gegen Aufpreis zur Verfügung

öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus 26 A (Großenzersdorf und Kagan; U2 Aspernstraße, U1 Kagan und S-Bahnhof Erzherzog-Karl-Str.)

Bus 550 (U2 Aspernstraße - Hainburg/Donau)

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <900m

Apotheke <750m

Klinik <1.050m

Krankenhaus <2.825m

Kinder & Schulen

Schule <800m

Kindergarten <850m

Universität <1.050m

Höhere Schule <975m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <3.525m

Sonstige

Geldautomat <1.025m

Bank <1.025m

Post <1.050m

Polizei <1.000m

Verkehr



Bus <225m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.625m

Bahnhof <1.200m

Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.