

## DER BALLON - Ankommen und abheben - NATURNAHES WOHNEN NAHE DER SEESTADT ASPERN



Objektnummer: 49920

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Groß-Enzersdorfer Straße 70
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	33,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.191,85 €
Kaltmiete (netto)	982,53 €
Kaltmiete	1.083,50 €
Betriebskosten:	100,97 €
USt.:	108,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

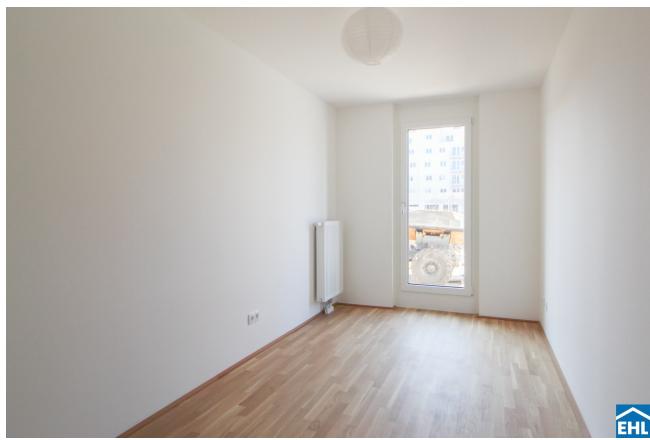
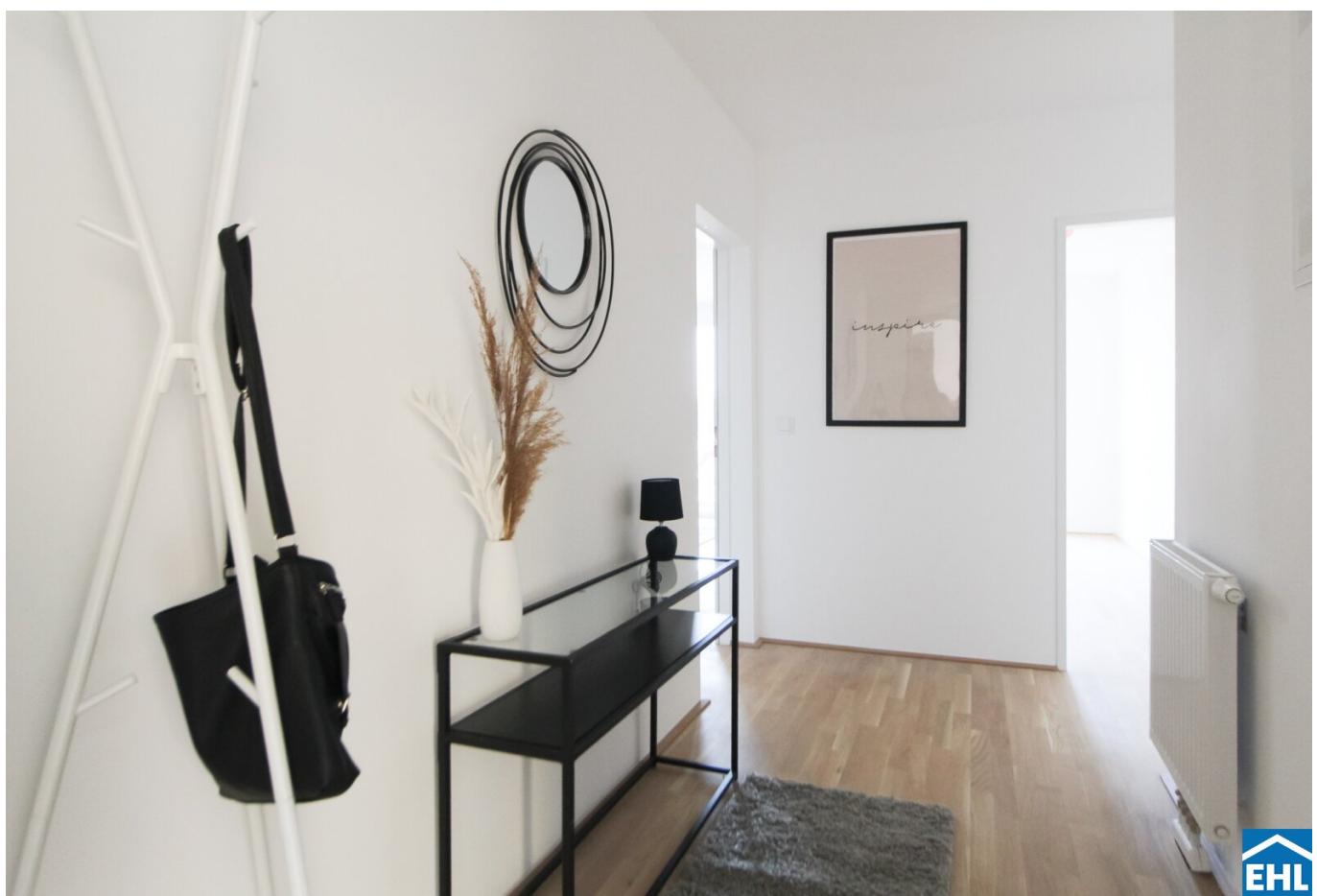


**Andreas Minarik**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





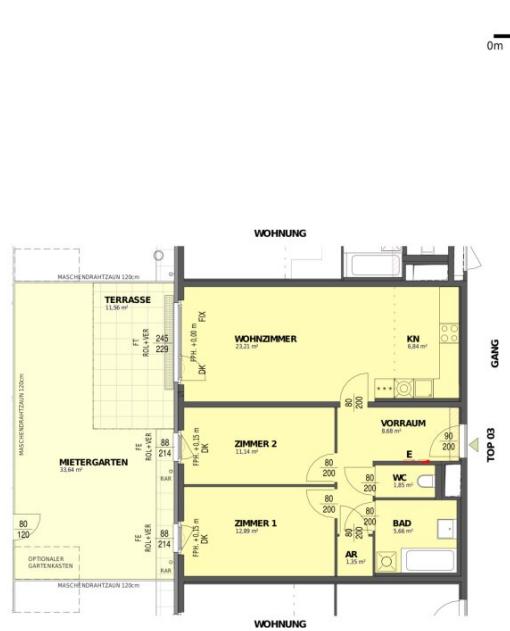


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!** Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen, sofern dem Nutzer zumutbar, ist ebenfalls derart, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

für die Anfertigung von Einbaumblei sind Naturmale zu nehmen! Diese sind am rechten Ende des Außenwandeileins für Schmiedearbeitung vorgesehen und müssen nicht abgeschmiedet werden. Die Außenwandeileins ist ein Teil der ersten Einheit des Durchgangsbüros, für welche Holzbeine benötigt werden. Daraus folgt, dass Schmiedearbeitung, Schleifen und Nacharbeiten bis 3 cm nicht beauftragt werden dürfen.



## VERTRAGSPLAN

WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72

A-1220 WIEN

O.Nr.70 | STIEGE 3 | TOP 03 | EG TYP C



<b>KENNWERTE:</b>	
Wohnungsnutzfläche:	71,62 m <sup>2</sup>
davon Loggia:	/ m <sup>2</sup>
Balkon:	/ m <sup>2</sup>
Terrasse:	11,56 m <sup>2</sup>
Mietergarten:	33,64 m <sup>2</sup>
 <b>Einlagerungsmöglichkeit</b>	5,5 m <sup>2</sup>

BAUHERR:  
 ARWAG Wohnen im schönsten Wien

BAUBETREUUNG:  
 **ARWAG**  
 Wohnen im schönsten Wi  
 ARWAG Bauträger GmbH  
 Wützlerstraße 15 - A-1030 Wi  
 TEL: +43 1 797 00 - 8

PLANERFASSE: **HD** ARCHITEKTE  
ZIVILTECHNIKER Gmbh  
A 1150 WIEN - STORCHENGASSE 1 • TEL. +43 1 81  
OFFICE@HD-ARCHITEKTE.AT • WWW.HD-ARCHITEKTE.AT

MASSTAB PLANNUMMER

The logo for EHL (École Hôtelière de Lausanne) is a blue square containing a white stylized house roof shape above the letters "EHL".

## 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 Kondensatrockner 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-Schnelllader Möglichkeit angemietet werden.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

**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, 16 davon variable mit E-Schnelllader

**öffentliche Verkehrsanbindung:**

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bus <225m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <1.625m  
Bahnhof <1.200m  
Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN