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

**Objektnummer: 49920**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

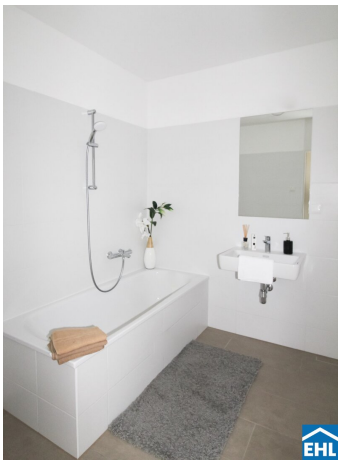
# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Groß-Enzersdorfer Straße 70 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 71,62 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 33,64 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,06 kWh / m² * 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.

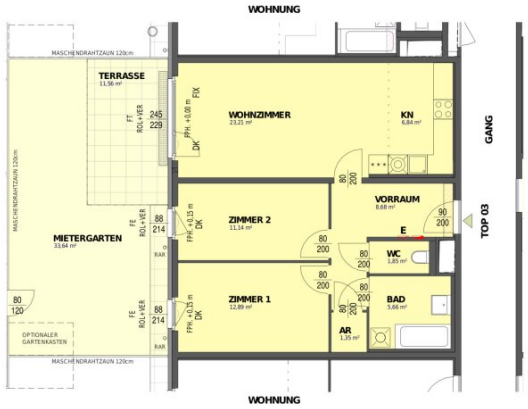
# Ihr Ansprechpartner

**Andreas Minarik**



ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !
Vorbehaltlich technischer und gesetzlicher Änderungen, sofern dem Nutzer zumutbar - insbesondere weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Für die Anfertigung von Einbaumöbel und Naturmaße zu nehmen !
Einbaumöbel nicht an die Aussenwand stellen! Gefahr von Schimmelbildung !
Die dargestellten Küchenzeile, Küchengeräte, Waschmaschinen, etc. gelten nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht inkludiert.
Die Lage der Elektro- und Medienverteiler, Steckdosen, Schalter, Leitungen und Verteilerdosen, etc. ist nicht berücksichtigt.




0m 1 2 3 4 5

N

# VERTRAGSPLAN

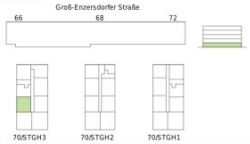
WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72
A-1220 WIEN

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

KENNWERTE:

| | |
|---|---|
| Wohnungsnutzfläche: | 71,62 m² |
| davon Loggia: | / m² |
| Balkon: | / m² |
| Terrasse: | 11,56 m² |
| Mietergarten: | 33,64 m² |
| Einlagerungsmöglichkeit | 5,5 m² |

LAGEPLAN:




BAUHERR:

ARWAG
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Wohnpark Errichtungs-, Vermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
Würzlerstraße 15 - A-1030 Wien
+43 1 797 00 - 422

BAUBETREUUNG:

ARWAG
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Bauträger GmbH
Würzlerstraße 15 - A-1030 Wien
TEL: +43 1 797 00 - 422

PLANVERFASSER:

HD ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER Ges.m.b.H
A 1150 WIEN - STORCHENGASSE 1 - TEL +43 1 899777
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT - WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

LEGENDE:

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FE | Fenster | DK | Dreh- Kippflügel | SR | Schrankraum | RAR | Regenabfallrohr | ROL | Rollokasten | | Waschmaschine optional |
| FT | Fensertür | FIX | Faverglasung | AR | Abstellraum | FPH | Fertigparapet | RAF | Raffstorekasten | | Elektro- und Medienverteiler |
| FF | Französisches Fenster mit Kämpfer | FOK | Fußbodenoberkante | KN | Kochnische | VER | Versperrbares Fenster | RAF_L+lj | vorgerichteter Raffstorekasten+ Innenjalousie | | Potterie (Durchgangshöhe mind. 2.1m) |
| | | | | | | | | | | | Position optionales Klimagerät |
| | | | | | | | | | | | Extensiv begrünites Dach |
| | | | | | | | | | | | Raumhöhe min. 2.50m, ausgenommen Potterien und abgehängte Decken |

| MASSSTAB | PLANNUMMER |
|---|---|
| 1 : 100 | 817_1065_3109 |

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 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.

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.)

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 <1.300m
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.