# Ihr Traumzuhause in Wien: Am Bienefeld – Modern, Hochwertig, Unvergleichlich!




**Objektnummer: 74687**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Groß-Enzersdorfer Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 70,02 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 425.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 154,74 € |
| **USt.:** | 15,47 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH























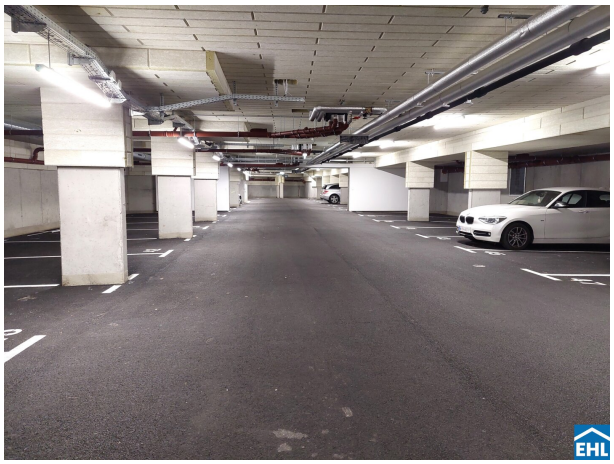









Vaillant
Werkskundendienst
EHL


EHL

# am Bienefeld

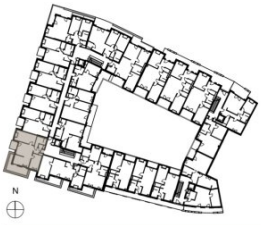
GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 7-11
1220 WIEN

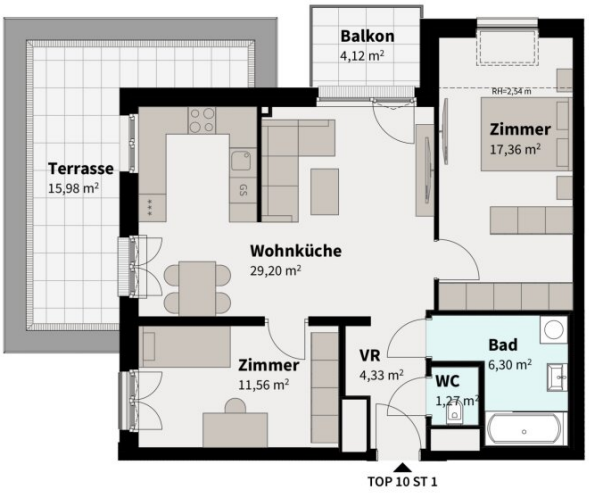
## TOP 10

STIEGE 1

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | 70,02 m² |
| **Balkon/Terrasse** | 20,10 m² |

Übersicht 1. DACHGESCHOSS






0 5

Maßstab 1:100 bei A4 - Planstand 01.02.2021

ein *Projekt* der
REALTRADE IMMOBILIEN GRUPPE

Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

# Objektbeschreibung

**Willkommen am Bienefeld!**

Hier stehen 83 attraktive, bereits bezugsfertige Wohnungen, umgeben von großzügigen Freiflächen, zum Verkauf. Ob mit einem gemütlichen Eigengarten, Balkon oder Terrasse – diese neue Wohnhausanlage bietet für jeden Wunsch die perfekte Außenfläche.

Die verschiedenen Grundrisse schaffen einen einladenden Rückzugsort für jeden individuellen Wohnstil. Die schlichte Architektur, in Kombination mit sorgfältig ausgewählten, hochwertigen Materialien, schafft eine Atmosphäre voller Natürlichkeit und Ruhe, die man sich in seinem Zuhause wünscht.

Zusätzlich verfügt die Anlage über eine Tiefgarage, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie einen Gemeinschaftsraum – perfekt für gemeinsame Aktivitäten und gesellige Stunden mit Freunden und Nachbarn.

**Das Projekt**

- 83 Wohneinheiten + 1 Atelier
- 40 - 108 m² Wohnfläche
- 1 - 4 Zimmer
- Alle Einheiten mit Freiflächen in Form von Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 53 Stellplätze in der Tiefgarage
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsraum
- Kinderspielpatz

## Die Ausstattung

Bei der Gestaltung des Wohnbauprojekts "Am Bienefeld" wurde besonderer Fokus auf Qualität, modernes Design und Funktionalität gelegt. Die hochwertigen Materialien schaffen ein modernes und gleichzeitig zeitloses Designkonzept. Die Wohnungen beeindrucken mit modernen Ausstattungsdetails, darunter Parkettböden von Weitzer mit einem optisch hochwertigen Design. Die Fenster der Marke IBM Schober und die Türen von DANA fügen sich nahtlos in das Gesamtbild einer modernen Wohnung ein. Jede Einheit überzeugt zudem durch eine optimale Raumaufteilung, während in den Sanitärbereichen Fliesen von xclusiva ceramica für eine hochwertige Atmosphäre sorgen.

Weiters ist jede Wohnung bereits mit einer Küche samt aller Geräte ausgestattet.

- Eiche-Fertigparkettböden der Marke Weitzer in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug gemustert in den Nassräumen
- Möblierte Küchen
- Badewannen und/oder barrierefreie Walk-in-Duschen
- Fußbodenheizung (Gas-Zentral)
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz in den Dachgeschoßen, Vorbereitungen in den Regelgeschoßen
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung in den Regelgeschoßen
- Dachflächenfenster: Holz-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Klimaanlagenvorbereitung in den Dachgeschoßen

**Die Lage**

Die neue Wohnadresse in Aspern präsentiert sich als ein Ort mit einer Fülle von Annehmlichkeiten. Hier finden Sie eine vielfältige Auswahl an Nahversorgern, Apotheken und Restaurants direkt vor Ihrer Haustür.

Für Familien mit kleinen Kindern bietet die Umgebung einen Kindergarten sowie eine Volksschule in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus stehen zahlreiche Freizeiteinrichtungen zur Verfügung, darunter diverse Sportclubs, die für Abwechslung und Aktivität sorgen.

Dank der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie die Wiener Innenstadt in nur 25 Minuten. Gleichzeitig gelangen Sie in weniger als 10 Minuten zu den Naherholungsgebieten des Nationalparks Donau-Auen, den Blumengärten Hirschstetten und der beliebten Donauinsel.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Buslinien 26A und 92A - jeweils 3 Gehminuten entfernt

- U-Bahn Station U2 "Aspernstraße" - 5 Fahrminuten mit dem Bus entfernt

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, Ihren neuen Wohntraum zu realisieren – Am Bienefeld, Ihr Zuhause in der Donaustadt!

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. EUR 2,22/m².

Die Kosten der Reparaturrücklage betragen EUR 1,06/Nutzwert.

**3% Kundenprovision**

**Fertigstellung: bereits erfolgt!**

Teilweise sind den Wohnungen Stellplätze zugeordnet, die zusätzlich erworben werden müssen. Kaufpreis je Stellplatz: EUR 19.500,-

Vorbehaltlich Änderungen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.750m
Bank <1.250m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <2.250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <4.750m

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.