

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



Objektnummer: 49775

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Groß-Enzersdorfer Straße 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.250,10 €
Kaltmiete (netto)	1.035,47 €
Kaltmiete	1.136,45 €
Betriebskosten:	100,98 €
USt.:	113,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at



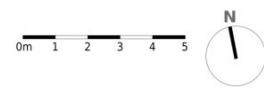






ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
Vorzeichen in blauer und kombinierter Ausprägung.
Die dargestellten Höhenangaben sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind ohne Gewähr für die Richtigkeit und
günstigste und sachlich gerechtfertigt sind.

Die Abfertigung erfolgt im Rahmen des von Makler/Inhaber zur Verfügung gestellten Informationsblattes.
Die dargestellten Höhenangaben sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind ohne Gewähr für die Richtigkeit und
günstigste und sachlich gerechtfertigt sind.



LEGENDE:

FE Fenster	DK Dreh-Kipfflügel	SR Schrankraum	RAA Regenabflrohr	ROL Rollläden	Washingmaschine optional	☐ Pottier/Durchgangshöhe mind 2,2m	☐ Extensiv begrüntes Dach
FT Fenstentür	FIX Fawergläsung	AR Abstellraum	FPH Fertigparapet	RAF Raftbalkasten	☐ Elektro- und Medienteller	☐ Position optionales Klimagerät	☐ Raumhöhe min. 2,50m, ausgenommen Pottieren und abgehängte Decken
FF Französisches Fenster mit Kämpfer	FOK Fußbodenoberkante	KN Kachnische	VER Versperbares Fenster	VER Versteckter Baftbalkasten-Energiekucie			

VERTRAGSPLAN

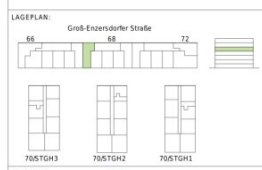
WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72
A-1220 WIEN

O.Nr.68 | TOP 16 | 45trock | TYP C



KENNWERTE:

Wohnungsnutzfläche:	76,70 m ²
davon Loggia:	3,29 m ²
Balkon:	2,79 m ²
Terrasse:	/m ²
Garten:	/m ²
Einlagerungsmöglichkeit	2,84 m ³



BAUHER: **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Wohnpark Entwicklung, Vermietung und Betriebsgesellschaft m.b.H.
Wursterstraße 15 - A-1030 Wien
TEL: +43 1 797 90 - 422

BAUBETREUUNG: **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Baugesellschaft
Wursterstraße 15 - A-1030 Wien
TEL: +43 1 797 90 - 422

PLANVERFASER: **HD ARCHITEKTEN**
ZIVILTECHNIKER GEM.BAUH
A-1150 WIEN - STURZENEGASSE 1 - TEL: +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT - WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

MASSSTAB	PLANNUMMER
1 : 100	817_1065_3223



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 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 <1.200m

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.