

**4-Zimmer-Wohnung | Loggia | Balkon | ERSTBEZUG | Am  
Bienefeld | optimaler Grundriss**



250521-081

**Objektnummer: 4724/12769**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	84,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

**MMag. Andreas Staudinger**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60  
H +43 650 821 77 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# am Bienefeld

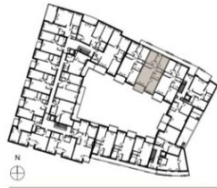
GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 7-11  
1220 WIEN

## TOP 7

STIEGE 3

Wohnfläche 89,03 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse 3,42 m<sup>2</sup>

Übersicht OBERGESCHOSS



0 5  
Maßstab 1:100 bei A4 - Planstand 01.02.2021

ein Projekt der



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.

4 ZIMMER 84,77 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 470.000, ANLEGER: € 406.900

## Objektbeschreibung

Willkommen am Bienefeld – in der Groß-Enzersdorfer Straße 7–11 im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht eine moderne Wohnhausanlage mit 83 bereits bezugsfertigen Eigentumswohnungen. Jede Einheit überzeugt durch großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten, die zum Verweilen im Freien einladen. Die klar strukturierte, zeitlose Architektur fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und vermittelt gemeinsam mit der Auswahl hochwertiger, natürlicher Materialien ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit.

Die Wohnungen bieten unterschiedliche Grundrisse und Wohnflächen und eignen sich so sowohl für Singles und Paare als auch für Familien. Besonderer Wert wurde auf Funktionalität und modernes Design gelegt: Eichenparkettböden von Weitzer, Fliesen von xclusiva ceramica in den Nassräumen, hochwertige Fenster von IBM Schober sowie Türen von DANA fügen sich zu einem stimmigen Gesamtbild. Ergänzt wird die Ausstattung durch Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und – in den Dachgeschoßen – Sonnenschutz und Klimavorbereitung.

Zur Wohnanlage gehören außerdem eine hauseigene Tiefgarage mit 53 Stellplätzen, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie ein großzügig gestalteter Gemeinschaftsraum mit Küche – ideal für gemeinsame Aktivitäten oder gesellige Stunden mit Nachbarn.

Die Lage im grünen Stadtteil Aspern verbindet naturnahe Wohnqualität mit urbaner Infrastruktur. In der direkten Umgebung befinden sich Nahversorger, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinien 26A und 92A sowie die nahegelegene U2-Station „Aspernstraße“ bestens gegeben. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie die Donauinsel, die Blumengärten Hirschstetten und der Nationalpark Donau-Auen liegen nur wenige Minuten entfernt.

Am Bienefeld vereint modernes Wohnen, hohe Lebensqualität und eine durchdachte Architektur in bester Lage – perfekt für alle, die Ruhe, Komfort und Stadtnähe miteinander verbinden möchten.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap