

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



**Objektnummer: 49953**

**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:	73,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.299,58 €
Kaltmiete (netto)	1.078,84 €
Kaltmiete	1.181,44 €
Betriebskosten:	102,60 €
USt.:	118,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at



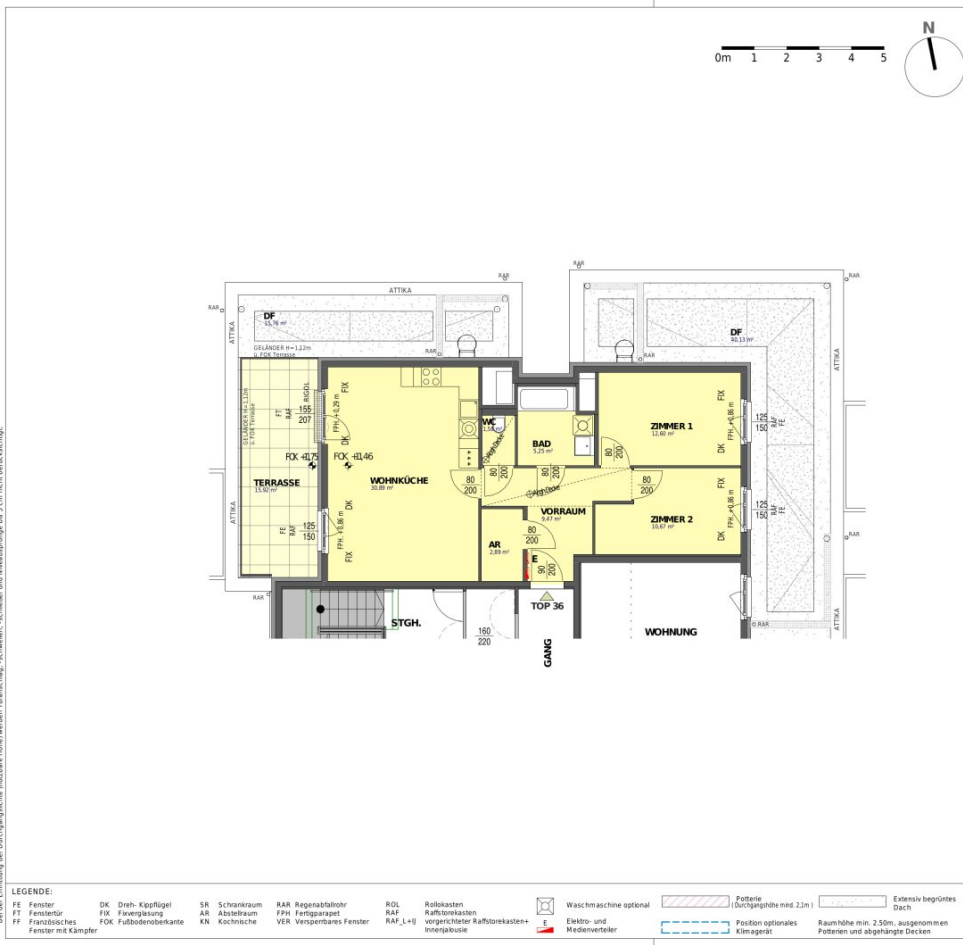






**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!**  
Vorarbeiten, die baulicher und konstruktiver Natur sind, sind im Plan nicht eingezeichnet.  
Die dargestellten Höhenangaben sind nur als Richtwerte anzusehen und sind nicht bindend.  
Die Angaben sind ohne Gewähr für die Richtigkeit der Darstellung.  
Sämtliche Flächenangaben sind ohne Gewähr für die Richtigkeit der Darstellung.

Die Ausführung wird im Rahmen des von Makler/Inhaber zu leistenden Auftrages durchgeführt.  
Die dargestellten Höhenangaben sind nur als Richtwerte anzusehen und sind nicht bindend.  
Die Angaben sind ohne Gewähr für die Richtigkeit der Darstellung.  
Sämtliche Flächenangaben sind ohne Gewähr für die Richtigkeit der Darstellung.



### VERTRAGSPLAN

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

O.Nr.70 | STIEGE 3 | TOP 36 | 45trock | TYP C

**KENNWERTE:**  
Wohnungsnutzfläche: 73,35 m<sup>2</sup>  
davon Loggia: / m<sup>2</sup>  
Balkon: / m<sup>2</sup>  
Terrasse: 15,92 m<sup>2</sup>  
Mietergarten: / m<sup>2</sup>  
Einlagerungsmöglichkeit: 2,61 m<sup>2</sup>

**LAGEPLAN:** Groß-Enzersdorfer Straße

705TGH3 705TGH2 705TGH1

**BAUHER:** **ARWAG**  
Wohnen im schönsten Wien  
ARWAG Wohnare Entwicklung, Vermietung und Betriebsgesellschaft m.b.H.  
Währerbühl 13 - A-1030 Wien  
TEL: +43 1 797 90 - 422

**BAUBETREUUNG:** **ARWAG**  
Wohnen im schönsten Wien  
ARWAG Baubetreuung GmbH  
Währerbühl 13 - A-1030 Wien  
TEL: +43 1 797 90 - 422

**PLANVERFASSEN:** **HD ARCHITEKTEN**  
ZIVILTECHNIKER GEMEINSAM  
A-1150 WIEN - STÖCKHENGASSE 1 - TEL: +43 1 89977  
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT - WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

MASSSTAB	PLANNUMMER
1:100	817_1065_3142

## Objektbeschreibung

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

Das Projekt steht für modernes, flexibles und leistbares Wohnen nahe der Seestadt Aspern, eingebettet in eine grüne Umgebung. Die Wohnungen bieten großzügige Freibereiche wie Terrassen, Balkone oder Gärten und schaffen Raum für Entspannung und Komfort. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen das Wohnhaus besonders attraktiv. Zusätzlich stehen den Bewohnern Gemeinschaftsräume, Fahrradabstellplätze und eine Tiefgarage mit E-Ladestation zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und bietet ein modernes Wohnambiente mit einer großzügigen Wohnküche mit direktem Zugang auf die großzügige Terrasse, zwei komfortable Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einem praktischen Abstellraum und einem einladenden Vorraum. Der Terrasse bietet einem genug Zeit an der frischen Luft und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

#### **Ausstattungsdetails:**

- Hochwertige, vollausgestattete Küchen
- Moderne Bäder mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.
- Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet
- Großflächige Fliesen im Bad & Toilette
- 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:**

- Autobus 26 A (Großenzersdorf und Kagran; U2 Aspernstraße, U1 Kagran und S-Bahnhof Erzherzog-Karl-Str.)
- Autobus 550 (U2 Aspernstraße - Hainburg/Donau)

### **Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!**

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, 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.