

Komfortables Wohnen mit Balkon – Ihre 3-Zimmer-Oase in grüner Umgebung



Balkon 1

Objektnummer: 49774

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:	73,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.199,78 €
Kaltmiete (netto)	989,93 €
Kaltmiete	1.090,71 €
Betriebskosten:	100,78 €
USt.:	109,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



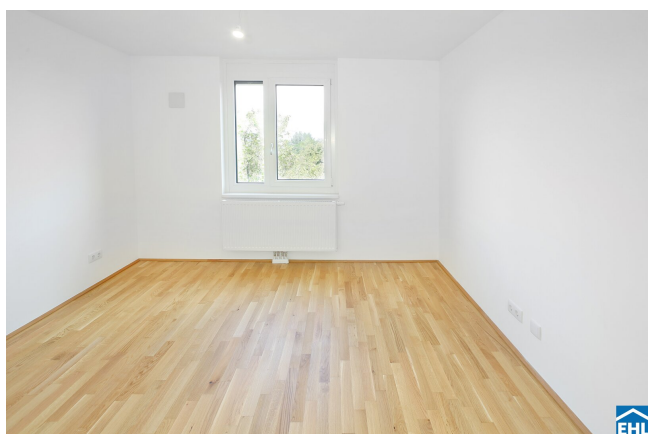
Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at









ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
Vorzeichen: technischer und konstruktiver Änderungen.
Die dargestellten Flächenangaben sind nur als Richtungsangabe
gemeint und sind nicht verbindlich.

Die Ausführung von Inneneinbauten (z.B. Küchenzeile, Bad, etc.) ist nicht im Angebot.
Die dargestellten Flächenangaben sind nur als Richtungsangabe
gemeint und sind nicht verbindlich.



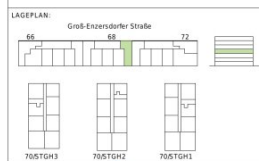
VERTRAGSPLAN

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

O.Nr.68 | TOP 15 | 3.Stock | TYP C



KENNWERT:	
Wohnungsnutzfläche:	76,54 m²
davon Loggia:	3,29 m²
Balkon:	2,79 m²
Terrasse:	/m²
Garten:	/m²
Einlagerungsmöglichkeit	2,84 m²



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

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

PLANVERFASSEN: **HD ARCHITEKTEN**
ZIVILTECHNIKER G.m.b.H.
A-1150 WIEN - STÖRCHENGASSE 1 - TEL: +43 1 89077
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT - WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

MASSSTAB	PLANNUMMER
1:100	817_1065_3222



Objektbeschreibung

Komfortables Wohnen mit Balkon – Ihre 3-Zimmer-Oase in grüner Umgebung

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 3. Obergeschoss und bietet ein modernes Wohnambiente mit einer großzügigen Wohnküche mit direktem Zugang auf den gemütlichen Balkon, zwei getrennt begehbare, komfortable Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einem praktischen Abstellraum und einem einladenden Vorraum.

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 Kündigungsverzicht, 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.