Ankommen und abheben - 4-Zimmerwohnung im "BALLON"

Objektnummer: 49858

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:	93,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.551,51 €
Kaltmiete (netto)	1.282,68 €
Kaltmiete	1.410,46 €
Betriebskosten:	127,78 €
USt.:	141,05 €

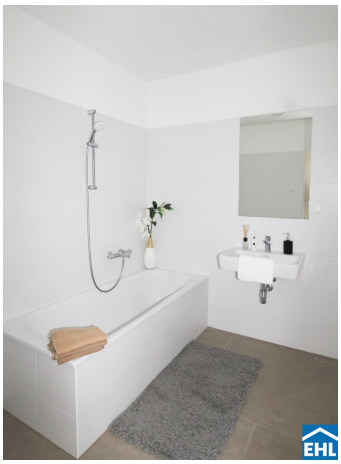
Provisionsangabe:

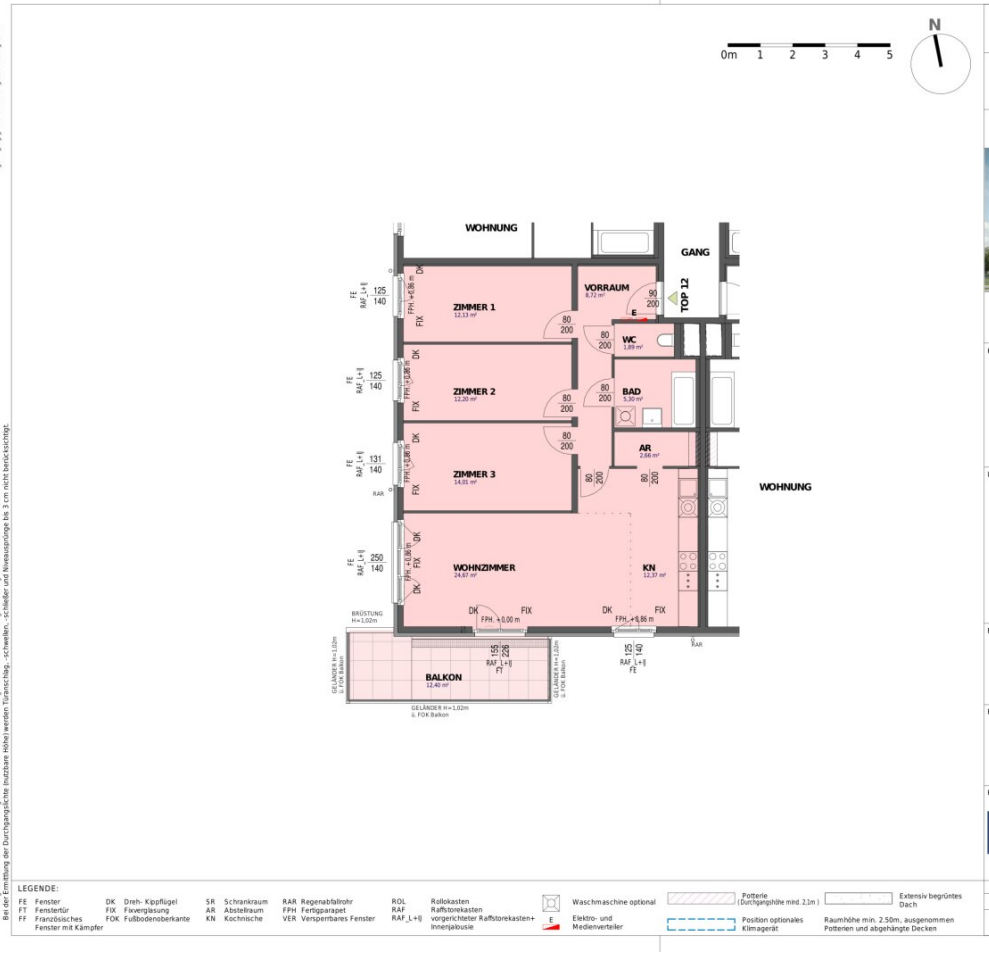
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH





VERTRAGSPLAN

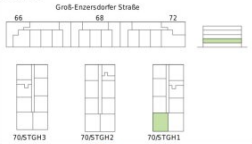
WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72
A-1220 WIEN

O.Nr.70 | STIEGE 1 | TOP 12 | 1.Stock | TYP D

KENNWERTE:

Wohnungsnutzfläche:	93,95 m²
davon Loggia:	/ m²
Balkon:	12,40 m²
Terrasse:	/ m²
Mietergarten:	/ m²
Einlagerungsmöglichkeit	2,7 m²

LAGEPLAN:



BAUHERR:

ARWAG
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Wohnpark Errichtungs-, Vermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
Würzlerstraße 15 · A-1030 Wien
+43 1 797 00 - 422

BAUBETREUUNG:

ARWAG
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Bauträger GmbH
Würzlerstraße 15 · A-1030 Wien
TEL: +43 1 797 00 - 422

PLANVERFASSER:

HD ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER Ges.m.b.H
A 1150 WIEN · STORCHENGASSE 1 · TEL +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT · WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

MASSSTAB	PLANNUMMER
1 : 100	817_1065_3017

EHL

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !
Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen, sofern dem Nutzer zumutbar, insbesondere weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen !
Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen! Gefahr von Schimmelbildung !
Die dargestellten Küchenentrichtungen und Waschmaschinen, etc. gelten nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht inkludiert.
Bei der Ermittlung der Durchgangsfrei (Nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwellen, -schleifer und Heizausprünge bis 3 cm nicht berücksichtigt.

LEGENDE:

FE	Fenster	DK	Dreh- Kippflügel	SR	Schrankraum	RAR	Regenabfallrohr	ROL	Rollokasten
FT	Fenstertür	FIX	Fixverglasung	AR	Abstellraum	FPH	Fertigparapet	RAF	Raffstorekasten
FF	Französisches Fenster mit Kämpfer	FOK	Fußbodenoberkante	KN	Kochnische	VER	Versperrbares Fenster	RAF_L+II	vorgerichteter Raffstorekasten+ Innenjalousie

Waschmaschine optional
Elektro- und Medienverteiler
Potterie (Durchgangshöhe mind. 2,1m)
Position optionales Klimagerät
Extensiv begrüntes Dach
Raumhöhe min. 2.50m, ausgenommen Potterien und abgehängte Decken

Objektbeschreibung

Ankommen und abheben - 4-Zimmerwohnung im "BALLON"

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 1. Obergeschoss und überzeugt mit einem modernen und durchdachten Grundriss. Sie verfügt über eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon, drei komfortable und geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum und einen einladenden Vorraum.

Der großzügige Balkon mit Loggia lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Er rundet das attraktive Wohnangebot dieser familienfreundlichen Wohnung perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

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)

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

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 <975m
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.