Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse und Eigengarten

Objektnummer: 49883

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:	58,82 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,29 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.024,95 €
Kaltmiete (netto)	847,48 €
Kaltmiete	931,77 €
Betriebskosten:	84,29 €
USt.:	93,18 €

Provisionsangabe:

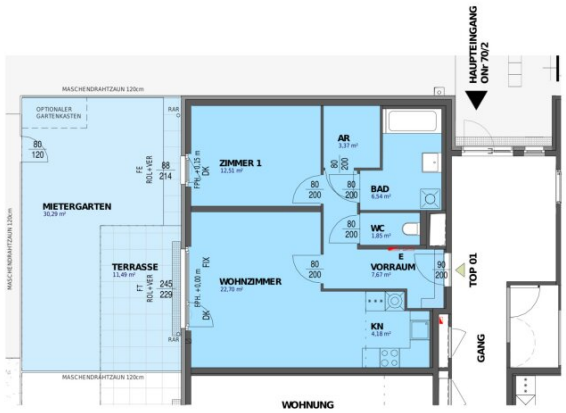
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Minarik

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !
Vorbehaltlich technischer und behördlicher 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 Küchenmöblierungen und Waschmaschinen, etc., gelten nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht inkludiert.
Bei der Einrichtung ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von 3 cm zu Bauteilen (Fliesen, Oberfläche und Nutzestrich) gegeben ist. Dieser ist in der Möblierung nicht berücksichtigt.



VERTRAGSPLAN

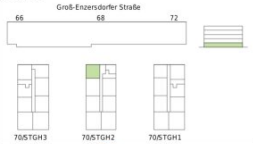
WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72
A-1220 WIEN

O.Nr.70 | STIEGE 2| TOP 01 | EG | TYP B

KENNWERTE:

Wohnungsnutzfläche:	58,82 m²
davon Loggia:	/ m²
Balkon:	/ m²
Terrasse:	11,49 m²
Mietergarten:	30,29 m²
Einlagerungsmöglichkeit	1,44 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

LEGENDE:

FE	Fenster	DK	Dreh- Kippflügel	SR	Schrankraum	RAR	Regenabfallrohr	ROL	Rollokasten		Waschmaschine optional
FT	Fenstertür	FIX	Fixverglasung	AR	Abstellraum	FPH	Fertigparapet	RAF	Raffstorekasten		Potterie (Durchgangshöhe mind. 2,1m)
FF	Französisches Fenster mit Kämpfer	FOK	Fußbodenoberkante	KN	Kochnische	VER	Versperrbares Fenster	RAF_L+I	vorgerichteter Raffstorekasten+ Innenjalousie	E	Elektro- und Medienverteiler
											Position optionales Klimagerät
											Extensiv begrüntes Dach
											Raumhöhe min. 2.50m, ausgenommen Potterien und abgehängte Decken

MASSSTAB	PLANNUMMER	
1 : 100	817_1065_3050	

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse und Eigengarten

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 überzeugt mit einer großzügigen, offen gestalteten Wohnküche, einem separat begehbaren Schlafzimmer sowie einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum und ein Vorraum bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Das Highlight der Wohnung ist die ca. 11,49 m² große Terrasse mit anschließendem ca. 30,29 m² großen Eigengarten, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

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 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.