

DER BALLON - ANKOMMEN UND ABHEBEN - NATURNAHES WOHNEN NAHE DER SEESTADT ASPERN



Objektnummer: 49803

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Groß-Enzersdorfer Straße 72
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	949,83 €
Kaltmiete (netto)	783,87 €
Kaltmiete	863,48 €
Betriebskosten:	79,61 €
USt.:	86,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

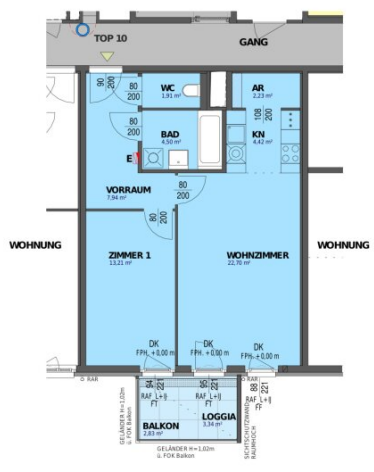
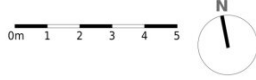






ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
Vorstand: technischer und konstruktiver Änderungen.
Die Darstellung ist eine schematische Darstellung und kann
gemäßig und sachlich gerechtfertigt sein.

Die Ausführung wird im Zusammenhang mit dem Angebot zu verstehen.
Die Darstellung ist eine schematische Darstellung und kann
gemäßig und sachlich gerechtfertigt sein.
Die Darstellung ist eine schematische Darstellung und kann
gemäßig und sachlich gerechtfertigt sein.



VERTRAGSPLAN

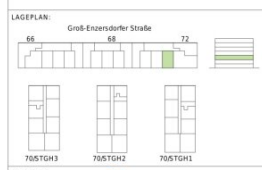
WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72
A-1220 WIEN

O.Nr.72 | TOP 10 | 2,5tbc | TYP B



KENNWERTE:

Wohnungsnutzfläche:	60,25 m ²
davon Loggia:	3,34 m ²
Balkon:	2,83 m ²
Terrasse:	/m ²
Garten:	/m ²
Einlagerungsmöglichkeit	2,27 m ³



BAUHER: ARWAG
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Wohnpark Entwicklung, Vermietung und Betriebsgesellschaft m.b.H.
Wüstenstraße 15 - A-1030 Wien
TEL: +43 1 797 90 - 422

BAUBETREUUNG: ARWAG
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Baubetreuer GmbH
Wüstenstraße 15 - A-1030 Wien
TEL: +43 1 797 90 - 422

PLANVERFASSEN: HD ARCHITEKTEN
ZIVIL-INGENIEUR-GESELLSCHAFT
A-1150 WIEN - STÖCKHANGASSE 1 - TEL: +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT - WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

LEGENDE:

FE Fenster	DK Dreh-Kipplügel	SR Schrankraum	RAA Regenabläufe	ROL Rollläden	Washingmaschine optional	PT Potteisen	Extensiv begrüntes Dach
FT Fenstertür	FIX Fäxerlösung	AR Abstellraum	FPH Fertigparapet	RAF Raftkasten	Elektro- und Medienverteiler	Position optionales Klimagerät	Raumhöhe min. 2,50m, ausgenommen Potteisen und abgehängte Decken
FF Französisches Fenster mit Kämpfer	FOK Fußbodenoberkante	KN Kuchenschneide	VER Versperbares Fenster	RAF_L+H vergitterter Raftkasten-Hängelaststütze			



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 2. Obergeschoss und bietet ein modernes Wohnambiente mit einer großzügigen Wohnküche, ein komfortables Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einem praktischen Abstellraum und einem einladenden Vorraum. Der Balkon mit Loggia bietet einem genug Zeit an der frischen Luft und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Ausstattung:

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

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 <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.