

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



Objektnummer: 49898

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:	54,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	919,95 €
Kaltmiete (netto)	762,09 €
Kaltmiete	836,32 €
Betriebskosten:	74,23 €
USt.:	83,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

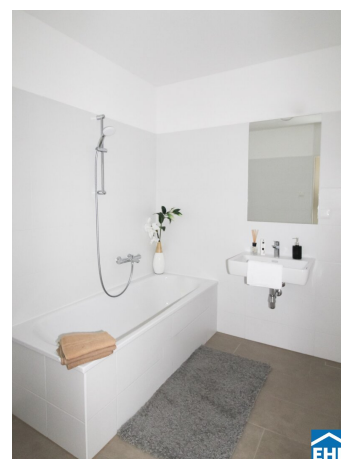


Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at







ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
Vorabsetzt technischer und konstruktiver Änderungen.
Der Plan ist als Orientierungshilfe zu verstehen und ist nicht bindend.
Geringfügige Änderungen sind vorbehalten.

Die Ausführung von Innenaussen und Außenarbeiten ist
nicht Bestandteil des Vertrages. Die Ausführung von
Innenaussen und Außenarbeiten ist nicht Bestandteil
des Vertrages. Die Ausführung von Innenaussen und
Außenarbeiten ist nicht Bestandteil des Vertrages.



VERTRAGSPLAN

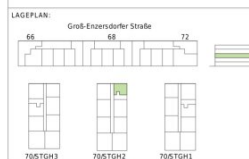
WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72

A-1220 WIEN

O.Nr.70 | STIEGE 2 | TOP 16 | 1.Stock | TYP B



KENNWERTE:	
Wohnungsnutzfläche:	54,78 m²
davon Loggia:	/ m²
Balkon:	6,62 m²
Terrasse:	/ m²
Mietergarten:	/ m²
Einlagerungsmöglichkeit	1,94 m²



BAUHERR: **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Wohnpark Errichtung, Vermietung und Betriebsgesellschaft m.b.H.
Währingergasse 13 - A-1080 Wien
TEL: +43 1 787 80 - 422

BAUBETREUUNG: **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Baubetreuung GmbH
Währingergasse 13 - A-1080 Wien
TEL: +43 1 787 80 - 422

PLANVERFASSEN: **HD ARCHITEKTEN**
ZIVIL-TECHNIKER GEM.B.A.M.
A-1150 WIEN - STÖRCHENGASSE 1 - TEL: +43 1 89077
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT - WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

LEGENDE:	DK Dreh-Kipplügel	SR Schrankraum	RAR Regenablaufrohr	ROL Rollläden	Waschmaschine optional	Porterie Durchgangshöhe mind 2,2m	Extensiv begrüntes Dach
FE Fenster	FK Fensterrahmen	AR Abstellraum	FPR Fertigparapet	RAF_L+H Rollläden mit Haftstreifen	Elektro- und Medienverteiler	Position optionales Klimagerät	Raumhöhe min. 2,50m, ausgenommen Portieren und abgehängte Decken
FF Fensterrahmen	FK Fensterrahmen	KN Kuchenschale	VER Verstellbares Fenster	RAF_L+H Rollläden mit Haftstreifen			
FF Fensterrahmen	FK Fensterrahmen						

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 mit direktem Zugang auf den großzügigen Balkon, ein komfortables Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einem praktischen Abstellraum und einem einladenden Vorraum. Der Balkon bietet einem genug Zeit an der frischen Luft und rundet das Wohnerlebnis 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 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 <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.