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



Objektnummer: 49890

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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	898,95 €
Kaltmiete (netto)	743,00 €
Kaltmiete	817,23 €
Betriebskosten:	74,23 €
USt.:	81,72 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH





















ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !
Vorbehaltlich technischer und behördlicher Änderungen. Einbauten, Möblierungsvorschlag und Installationen sind nicht inkludiert, 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 Küchengeräte (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, Oberflächen und Verkleidung) eingehalten wird. Dieser ist in der Möblierung nicht berücksichtigt.

0m 1 2 3 4 5

N



VERTRAGSPLAN

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

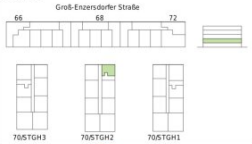
O.Nr.70 | STIEGE 2| TOP 08 | 1.Stock | TYP B



KENNWERTE:

Wohnungsnutzfläche:	54,78 m²
davon Loggia:	/ m²
Balkon:	6,62 m²
Terrasse:	/ m²
Mietergarten:	/ m²
Einlagerungsmöglichkeit	1,98 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+R	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_3057	

EHL

Objektbeschreibung

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

Unweit der Stelle an welcher der abenteuerlustige französische Pionier Jean-Pierre Blanchard den ersten Ballonflug über Wien im damaligen Vorort Groß-Enzersdorf beendete und heute perfekt in den Stadtteil Aspern eingebettet, steht ein neues Wohnhaus! „Der Ballon“ steht für flexibles, modernes und leistbares Wohnen und bietet Lebensraum für alle! Egal ob Single, Pärchen oder Familien mit Kindern.

Der innovative Wohnbau fügt sich angenehm in die umliegenden Grünräume ein. Jede der 2-5 Zimmer Wohnungen bietet einen großzügigen Freibereich in Form von Terrasse, Balkon, Loggia oder Eigengarten, welcher zum Verweilen und Träumen unter freiem Himmel einlädt. Der Komfort hat höchste Priorität und es wird mit den gut durchdachten Grundrissen ein Lebensraum geschaffen.

Für Familien gibt es einen mehrgruppigen Kindergarten. Zusätzlich befinden sich mehrere Schulen und der Bildungscampus Aspern in direkter Nähe. Das Angebot wird durch einen Spielplatz für Kleinkinder und Jugendliche abgerundet.

Ein Supermarkt in unmittelbarer Nachbarschaft, kann viele Besorgungen des täglichen Bedarfs abdecken. Die umliegende Seestadt Aspern bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitaktivitäten. Das in der Nähe gelegene Naturschutzgebiet Lobau lädt zum Entspannen im Grünen ein, und ermöglicht eine Auszeit oder Sport jeder Art. Ob Spaziergänger oder Sportbegeisterte – hier kommen alle auf Ihre Kosten.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch die U-Bahn Stationen U2 Aspernstraße und U1 Kagran, welche bequem direkt mit dem Bus erreichbar sind. Mit dem Auto sind Sie in Kürze auf der A23 und erreichen so alle weiterführenden Autobahnen.

Den künftigen Bewohnern steht ein Gemeinschaftsraum mit Kleinküche und eine Waschküche mit Waschmaschinen und Kondensattrockner zur Verfügung. Weiters sind zur gemeinschaftlichen Benutzung ein Fahrradabstellraum und Kinderwagenabstellraum vorhanden.

Pro Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet.

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Stellplatz, auch mit E-Schnellader Möglichkeit angemietet werden.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung: Sie besteht aus einem Vorraum, einem Schlafzimmer, einer großzügigen Wohnküche, einem

Abstellraum, einem Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss sowie einem separaten WC. Der vom Wohnbereich aus begehbare Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen im Freien ein.

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

öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus 26 A (Großenzersdorf und Kagran; U2 Aspernstraße, U1 Kagran und S-Bahnhof Erzherzog-Karl-Str.)

Bus 550 (U2 Aspernstraße - Hainburg/Donau)

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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.