

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



Objektnummer: 49778

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Groß-Enzersdorfer Straße 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
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

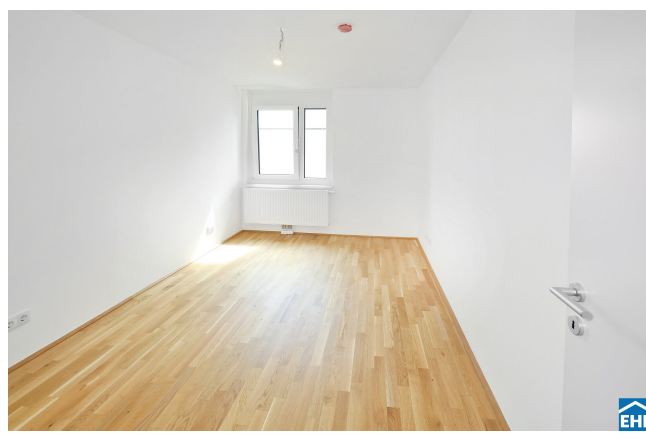


Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

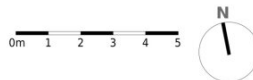
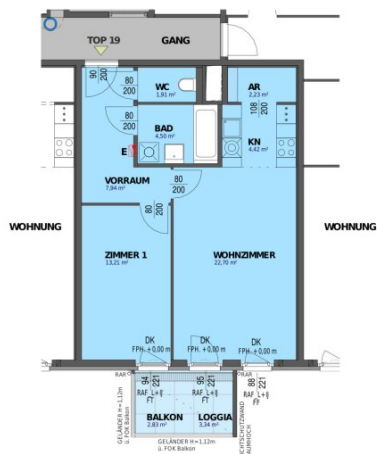






ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
Vorabzeichner, technischer und konstruktiver Änderungen
sind vorbehalten. Änderungen sind nur nach schriftlicher
Genehmigung des Auftraggebers zulässig und werden
gemäßig und sachlich gerechtfertigt und

Für die Ausführung von Innenausbauarbeiten (z.B. Mauerwerk, Putz, etc.) ist der Auftraggeber verpflichtet, die entsprechenden
Genehmigungen und Erlaubnisse zu beantragen. Die dargestellten Höhenangaben und Flächenangaben sind nur als Richtwerte zu verstehen. Die
genauen Höhenangaben und Flächenangaben sind in der Baugenehmigung und in der Baubestätigung zu finden. Die Höhenangaben sind in der Baugenehmigung und in der Baubestätigung zu finden.



VERTRAGSPLAN

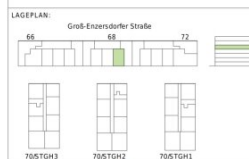
WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72

A-1220 WIEN

O.Nr.68 | TOP 19 | 4.5tbc | TYP B



KENNWERTE:	
Wohnungsnutzfläche:	60,25 m²
davon Loggia:	3,34 m²
Balkon:	2,83 m²
Terrasse:	/ m²
Garten:	/ m²
Einlagerungsmöglichkeit	2,84 m²



BAUHER:
ARWAG
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Wohnpark Errichtung, Vermietung und Betriebsunterhaltung m.B.N.
Wohnstraße 13 - A-1030 Wien
TEL: +43 1 787 90 - 422

BAUBETREUUNG:
ARWAG
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Baubetreuung GmbH
Wohnstraße 13 - A-1030 Wien
TEL: +43 1 787 90 - 422

PLANVERFASSEN:
HD ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GEM.B.N.
A-1150 WIEN - STÖRCHENGASSE 1 - TEL: +43 1 89077
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT - WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

LEGENDE:	DK Dreh-Kipplüftl	SR Schrankraum	RAR Regenablaufrohr	ROL Rollläden	Waschmaschine optional	Pottier Durchgangshöhe mind 22m	Extensiv begrüntes Dach
FE Fenster	FIX Feuerlöscher	AR Abstellraum	FPR Fertigparapet	RAF Rollläden	Elektr. und Medienverteiler	Position optionales Klimagerät	Raumhöhe min. 2,50m, ausgenommen Pottieren und abgehängte Decken
FT Fenstertür	FOK Fußbodenoberkante	KN Kuchenschneide	VER Verputzbares Fenster	RAF L+H Rollläden			
FR Französische Fenster mit Kämpfer							

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 4. Obergeschoss und bietet ein modernes Wohnambiente mit einer großzügigen Wohnküche mit direktem Zugang auf die großzügige Terrasse, ein komfortables Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie 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!

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 <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.