

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



Objektnummer: 49933

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:	56,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	875,01 €
Kaltmiete (netto)	719,43 €
Kaltmiete	795,47 €
Betriebskosten:	76,04 €
USt.:	79,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH













ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen,
sofern dem Nutzer zumutbar, insbesondere weil sie
geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturstoffe zu nehmen!
Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen! Gefahr von Schimmelbildung!
Die dargestellten Kücheneinrichtungen und Waschmaschinen etc. gelten nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht inkludiert.



VERTRAGSPLAN

WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72

A-1220 WIEN

O.Nr.70 | STIEGE 3 | TOP 16 | 2.Stock TYP B



KENNWERTE:	
Wohnungsnutzfläche:	56,17 m ²
davon Loggia:	/ m ²
Balkon:	6,62 m ²
Terrasse:	/ m ²
Mietergarten:	/ m ²
Einlagerungsmöglichkeit	3,87 m ²

LAGEPLAN:

Groß-Enzersdorfer Straße

66 68 72

70/STGH3 70/STGH2 70/STGH1

Grünfläche
Gebäude

BAUHERR:

 **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wien

ARWAG Wohnpark Errichtungs-, Vermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
Wütrichstraße 15 · A-1030 Wien
+43 1 787 08 - 42

BAUBETREUUNG:

 **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wien

ARWAG Baufrüher GmbH
Wilhelmsriede 15 · A-1030 Wien
TfL: +43 1 787 06 - 42

PLANVERFASSER:

HD ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER Ges.m.b.H.
A-1150 WIEN • STORCHENGASSE 1 • TEL. +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITECTEN.AT • WWW.HD-ARCHITECTEN.AT

LEGENDE:

FE	Fenster	DK	Dreh- Kippflügel
FT	Fenstertür	FIX	Fixverglasung
FF	Französisches Fenster mit Kämpfer	FOK	Fußbodenoberkante

SR	Schrankraum	RAR	Regenabfallohr
AR	Abstellraum	FPH	Fertigparapet
KN	Kochinsel	VER	Versperresystem

ROL	Rollokasten
RAF	Raffstorekasten
RAF_L+lj	vorgelagerter Raffstorekasten
	Innerjalousie

 Waschmaschine optional

 **Potterie**
(Durchgangshöhe mind. 2,1m)

 **Position optionales Klimagerät**

 Extensiv begrüntes Dach

MASSSTAB	PLANNUMMER
1 : 100	817_1065_3122



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 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.

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet.

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

Die Wohnung selbst liegt im 2. Liftstock und verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein

separates WC, sowie einen Abstell- und Vorraum. Der westseitige Balkon rundet das Wohnerlebnis 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:

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

Bus 550 (U2 Aspernstraße - Hainburg/Donau)

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Bezug: ab 15.04.2025

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 <1.025m

Einkaufszentrum <3.525m

Sonstige

Bank <1.025m

Geldautomat <1.025m

Post <1.050m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.625m

Bahnhof <1.300m

Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap