

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



**Objektnummer: 49804**

**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:	94,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.584,66 €
Kaltmiete (netto)	1.310,00 €
Kaltmiete	1.440,60 €
Betriebskosten:	130,60 €
USt.:	144,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH

















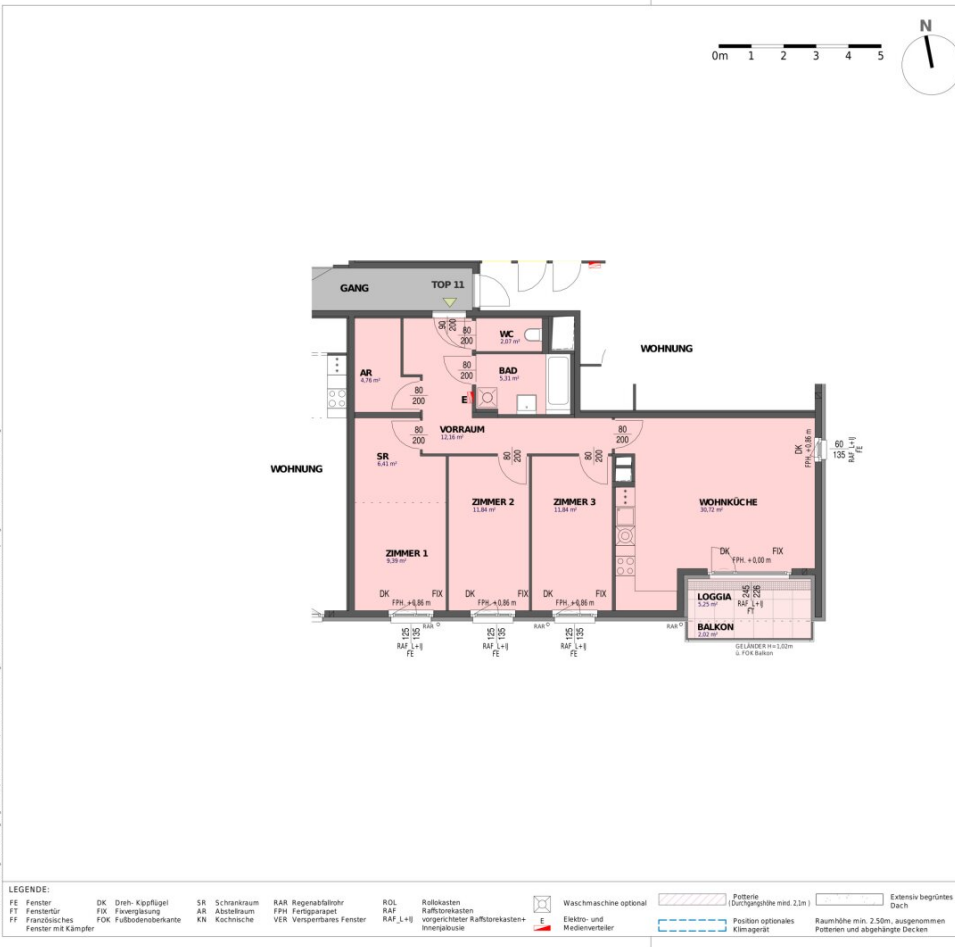






ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
Vorab steht technischer und konstruktiver Änderungen vorbehalten.  
Die Ausführung ist nach den gezeigten Dimensionen, Mengen und Sachverhalten genehmigt und wird genehmigt und

Die Ausführung von Änderungen ist nach dem Stand der Technik zu verstehen!  
Die Ausführung ist nach dem Stand der Technik zu verstehen!  
Die Ausführung ist nach dem Stand der Technik zu verstehen!  
Die Ausführung ist nach dem Stand der Technik zu verstehen!  
Die Ausführung ist nach dem Stand der Technik zu verstehen!



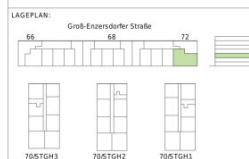
## VERTRAGSPLAN

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

O.Nr.72 | TOP 11 | 2.Stock | TYP D



KENNWERTE:	
Wohnungsnutzfläche:	99,75 m <sup>2</sup>
davon Loggia:	5,25 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,02 m <sup>2</sup>
Terrasse:	/ m <sup>2</sup>
Garten:	/ m <sup>2</sup>
Einlagerungsmöglichkeit	2,71 m <sup>2</sup>



BAUHER:  
**ARWAG**  
Wohnen im schönsten Wien  
ARWAG Wohnpark Errichtung, Vermietung und Betriebsunterhaltung m.B.H.  
Wirtzstraße 13 - A-1080 Wien  
TEL: +43 1 787 80 - 422

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

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

LEGENDE:	DK Dreh-Kipplüftl	SR Schrankraum	RAR Regenabflus	ROL Rollläden	W Waschmaschine optional	Potterle	Extensiv begrüntes
FE Fenster	FIX Festerlüftung	AR Abstellraum	FPH Fertigparapet	RAF L+H	Elektro- und	Durchgangshöhe mind 2,2m	Dach
FT Fenstertür	FOK Fußbodenoberkante	KN Kuchenschne	VER Verstellbares Fenster	vorgerichtetes Rollläden- Innenjalousie	Medienverteiler	Position optionales Klimagerät	Raumhöhe min. 2,50m, ausgenommen Potterlen und abgehängte Decken
FR Französisches Fenster mit Kämpfer							



## 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 2. Obergeschoss und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Sie besteht aus einem Vorraum, drei Schlafzimmern, einer großzügigen Wohnküche, einem



Abstellraum, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie einem separaten WC. Der Balkon 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 <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 <1.300m  
Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap