

Komfortables Wohnen mit Balkon – Ihre 3-Zimmer-Oase in grüner Umgebung



Balkon 1

Objektnummer: 49774

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:	73,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.199,78 €
Kaltmiete (netto)	989,93 €
Kaltmiete	1.090,71 €
Betriebskosten:	100,78 €
USt.:	109,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at









ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
Vorarbeiten, Änderungen und konstruktive Änderungen sind im Rahmen der Ausführung gemängelt und sachlich gerechtfertigt sind.

Die Ausführung erfolgt im Rahmen des von Makler/Inhaber zur Verfügung gestellten Grundrisses. Die dargestellten Höhenangaben sind nur als Richtwerte anzusehen. Die dargestellten Höhenangaben sind nur als Richtwerte anzusehen. Die dargestellten Höhenangaben sind nur als Richtwerte anzusehen.



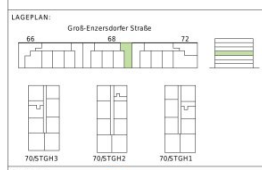
VERTRAGSPLAN

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

O.Nr.68 | TOP 15 | 3,5trock | TYP C



KENNWERTE:	
Wohnungsnutzfläche:	76,54 m ²
davon Loggia:	3,29 m ²
Balkon:	2,79 m ²
Terrasse:	/m ²
Garten:	/m ²
Einlagerungsmöglichkeit	2,84 m ²



BAUHERR: **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Wohnbau-Entwicklungs- und Baubetreiber GmbH
Würstlerstraße 15 - A-1030 Wien
TEL: +43 1 797 90 - 422

BAUBETREUUNG: **ARWAG**
Wohnen im schönsten Wien
ARWAG Baubetreiber GmbH
Würstlerstraße 15 - A-1030 Wien
TEL: +43 1 797 90 - 422

PLANVERFASSTER: **HD ARCHITEKTEN**
ZIVIL-INGENIEUR-GESELLSCHAFT
A-1150 WIEN - STÖCKHENGASSE 1 - TEL: +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT - WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

LEGENDE:	FE Fenster	DK Dreh-Kipplügel	SR Schrankraum	RAA Regenabflrohr	ROL Rollläden	Washingmaschine optional	Flutlinie Durchgangshöhe mind 22m	Extensiv begrüntes Dach
	FT Fenstertür	FIX Faserlösung	AR Abstellraum	FFH Fertigparapet	RAF Raftbalken	Elektro- und Medienverteiler	Position optionales Klimagerät	Raumhöhe min. 2,50m, ausgenommen Podest- und abgehängte Decken
	FF Französisches Fenster mit Kämpfer	FKK Fußbodenkante	KN Kuchentische	VER Verstellbares Fenster	RAF_L+H			



Objektbeschreibung

Komfortables Wohnen mit Balkon – Ihre 3-Zimmer-Oase in grüner Umgebung

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 3. Obergeschoss und bietet ein modernes Wohnambiente mit einer großzügigen Wohnküche mit direktem Zugang auf den gemütlichen Balkon, zwei getrennt begehbare, komfortable Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einem praktischen Abstellraum und einem einladenden Vorraum.

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)

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

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.