

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



**Objektnummer: 49739**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Groß-Enzersdorfer Straße 66
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	924,78 €
Kaltmiete (netto)	761,40 €
Kaltmiete	840,71 €
Betriebskosten:	79,31 €
USt.:	84,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at











**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!**  
Vorstand: In technischer und konstruktiver Ausführung.  
Die Darstellung ist eine schematische Darstellung und kann  
gemäßig und sachlich gerechtfertigt und

Die Ausführung wird im Rahmen des von Makler zur Verfügung  
gestellten Grundrisses und der technischen Zeichnungen  
ausgeführt. Die Darstellung ist eine schematische Darstellung  
und kann gemäßig und sachlich gerechtfertigt und  
gemäßig und sachlich gerechtfertigt und



**LEGENDE:**

FE Fenster	DK Dreh-Kipplügel	SR Schrankraum	RAA Regenabläufe	ROL Rollläden	Washingmaschine optional	☐ Pottreihe	☐ Extensiv begrüntes Dach
FT Fenstertür	FX Fensterverglasung	AR Abstellraum	FFH Fertigparapet	RAF Rollläden	☐ Elektro- und Medienverteiler	☐ Pottreihe	☐ Extensiv begrüntes Dach
FF Französisches Fenster mit Kämpfer	FK Fußbodenoberkante	KN Kuchenschneide	VER Verstellbares Fenster	RAF_L=1 Rollläden	☐ Waschmaschine optional	☐ Pottreihe	☐ Extensiv begrüntes Dach
				RAF_L=1 Rollläden	☐ Waschmaschine optional	☐ Pottreihe	☐ Extensiv begrüntes Dach
				RAF_L=1 Rollläden	☐ Waschmaschine optional	☐ Pottreihe	☐ Extensiv begrüntes Dach

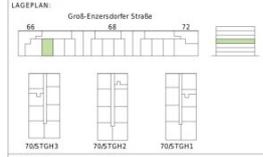
**VERTRAGSPLAN**

WHA GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 66-72  
A-1220 WIEN  
O.Nr.66 | TOP 16 | 3,5trock | TYP B



**KENNWERTE:**

Wohnungsnutzfläche:	60,02 m²
davon Loggia:	3,23 m²
Balkon:	2,83 m²
Terrasse:	/m²
Garten:	/m²
Einlagerungsmöglichkeit	3,75 m³



**BAUHER:** ARWAG  
Wohnen im schönsten Wien  
Wüstenstraße 15 - A-1030 Wien  
TEL: +43 1 797 90 - 422

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

**PLANVERFASER:** HD ARCHITEKTEN  
ZIVILTECHNIKER GEMISCHT  
A-1150 WIEN - STURZENEGASSE 1 - TEL: +43 1 89977  
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT - WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

MASSSTAB	PLANNUMMER
1:100	817_1065_3173



## 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 3. Liftstock und verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Abstell- und Vorraum. Die südseitige Terrasse 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 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





## **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.