

1220 Wien, Saltenstraße 1

## LOBAU | Helle 3-Zimmer Wohnung mit großer südseitiger Loggia (14 m<sup>2</sup>) und Blick ins Grüne

1. OG - Top 1.03



Zum Verkauf gelangt diese traumhafte 3-Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss.

Die eindrucksvolle Erstbezugswohnung teilt sich auf eine großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf die südseitige Loggia mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten, zwei Schlafzimmern, einen Vorraum, ein modernes Badezimmer (Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss) und ein WC (Handwaschbecken) auf. Für das richtige Wohlfühlklima sorgen eine kontrollierbare Wohnraumlüftung, eine individuell regelbare Fußbodenheizung, ein elektrisch bedienbares Sonnenschutzsystem und eine Dreifach-Isolierverglasung.

- Niedrigenergie durch Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit individuell verstellbarer Raumtemperaturregelung
- Videogegensprechanlage
- Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 (Sicherheitstüren)
- 3-fach isolierverglaste Schallschutzfenster- und Fenstertüren mit elektrischer Außenbeschattung
- Alle Wohnungen mit Freifläche

Wir bieten ein individuelles Ausstattungspaket an: Schlüsselfertig mit Weitzer Parkett und Feinsteinzeugfliesen um € 10.9860,00 optional: Maßeinbauküche inkl. Geräten um € 8.755,00

Flächen	Wohnfläche	88,49 m <sup>2</sup>
	Keller	1,83 m <sup>2</sup>
Außenflächen	Loggia	14,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	3 (WZ, 2 SZ, 1 Bad, 1 WC, Loggia, Vorraum, Gang, Kellerabteil)	
Fertigstellung	Mitte 2020	
Stockwerk	1. OG	
Details	Niedrigenergiehaus, Kinderspielplatz mit Grünfläche, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle (optional)	
Heizungsart	Wärmepumpe Erdwärme, HWB 24,14 (Klasse A), fGEE 0,66 (Klasse A+)	
Anschlüsse	UPC-Anschlüsse und Rauchmelder in jedem Wohnraum	
Kosten	Kaufpreis Wohnung (belagsfertig)	€ 326.000,00
	Kaufpreis Garage	€ 22.509,00
	Provisionsfrei!	



### Kontakt

Hübl & Partner  
Immobilientreuhand GmbH

T 01 277 88  
huebl-partner.com  
office@huebl-partner.com

## Naturnah und doch zentral mit bester Infrastruktur

### Öffentliche Verkehrsmittel

- Buslinien 26A, 88A, 88B, 92A, 97A, 391, 392, 7552
- U Bahn Linie U2 (Seestadt) in 4 Busstationen erreichbar
- Straßenbahnlinie 25 in 3 Busstationen erreichbar

### Shopping, Unterhaltung & Gastronomie

- Aspern – Die Seestadt Wiens (Shopping, Gastronomie, Ärzte)
- Marchfeldcenter (Shopping, Nahversorger, Apotheke)
- Naherholungsgebiet Lobau
- Naherholungsgebiet Mühlwasser
- Seeseiten Buchhandlung, Janis-Joplin-Promenade 6/5
- Restaurant Haveli, Groß-Enzersdorfer-Straße 11
- Restaurant Hollmann, Zachgasse 4
- Sushi-Aspern, Groß-Enzersdorfer-Straße 2
- Ströck, Siegesplatz 5
- Leo – Café & Bäckerei, Maria-Tusch-Straße 13
- OBI Markt, Groß-Enzersdorfer-Straße 39

### Supermärkte, Banken & Post

- Billa, Groß-Enzersdorfer-Straße 74
- Billa, Pilotengasse 76
- Billa, Eibengasse 59
- Hofer, Lohwaggasse 2
- Erste Bank, Groß-Enzersdorfer-Straße 24
- Volksbank, Siegesplatz 10
- BAWAG P.S.K., Siegesplatz 11

### Apotheken

- Apotheke Zum Löwen von Aspern, Groß-Enzersdorfer-Straße 4

### Kindergärten & Schulen

- Kleine Löwen von Aspern, Siegesplatz 7 (Kindergarten)
- Pfarrkindergarten, Asperner Heldenplatz 9
- VHS Donaustadt, Eibengasse 57
- Volksschule Aspern, Asperner Heldenplatz 3
- Ganztagsvolksschule Kirschenallee, Viktor-Witner-Gasse 50
- Modulare Mittelstufe Aspern, Eibengasse 58
- Bundesgymnasium AHS Heustadelgasse, Heustadelgasse 4
- Bildungscampus Seestadt Aspern, Hannah-Arendt-Platz

### Ärzte

- Dr. Karl Schütz, Benjowskigasse 22 (Allgemeinmediziner)
- Dr. Petra Simunek, Biberhaufenweg 78 (Allgemeinmedizinerin)
- Dr. Elisabeth Teplý, Maria-Tusch-Straße 18/2/8 (Praktische Ärztin)
- Dr. Wolfgang Sabathi, Maria-Tusch-Straße 18 (HNO Seestadt)
- Dr. Eva Krammer, Siegesplatz 20A (Augenärztin)
- Dr. Christine Lichtenegger, Aspernstraße 130 (Kinderärztin)

### Krankenhäuser

- Donaospital, Langobardenstraße 122 (SMZ Ost)

