

1220 Wien, Saltenstraße 1

TRAUMHAFTE ERDGESCHOSSWOHNUNG |

2-Zimmer Wohnung mit Garten (43 m²) und Terrasse (10 m²)

EG - Top 2.02



Zum Verkauf gelangt diese traumhafte 2-Zimmer Gartenwohnung im Erdgeschoss.

Die eindrucksvolle Erstbezugswohnung teilt sich auf eine großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf die Terrasse (Süd-Ost) und den anschließenden Eigengarten, ein Schlafzimmer, 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 € 8.905,00
Optional: Maßeinbauküche inkl. Geräten um € 8.611,00

Flächen	Wohnfläche	59,67 m ²
	Keller	2,65 m ²
Außenflächen	Terrasse	10,46 m ²
	Garten	42,91 m ²
Zimmer	2 (WZ, 1 SZ, 1 Bad, 1 WC, Terrasse, Garten, Vorraum, Kellerabteil)	
Fertigstellung	Mitte 2020	
Stockwerk	EG	
Details	Niedrigenergiehaus, Kinderspielplatz mit Grünfläche, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle (optional)	
Heizungsart	Wärmepumpe Erdwärme, HWB 28,24 (Klasse B), fGEE 0,70 (Klasse A+)	
Anschlüsse	UPC-Anschlüsse und Rauchmelder in jedem Wohnraum	
Kosten	Kaufpreis Wohnung (belagsfertig)	€ 277.000,00



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

- Donauspital, Langobardenstraße 122 (SMZ Ost)

