

1220 Wien, Saltenstraße 1

HIGHLIGHT | 4-Zimmer Atelier

mit Garten (41 m²), Terrasse (11 m²) und Balkon (8 m²)

EG + 1. OG - Top 1.02 + AP 03



Zum Verkauf gelangt dieses traumhafte 4-Zimmer Atelier, das sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss erstreckt. Das Highlight des Ateliers sind die südseitigen Freiflächen – Terrasse mit anschließendem Eigengarten im Erdgeschoss und Balkon im 1. Obergeschoss. Dieses Atelier besteht im unteren Stock aus einer Küche, zwei 3,13 m hohen lichtdurchfluteten Räumen, einem Bad (Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss), einem Schrankraum und einem Abstellraum. Im 1. Obergeschoss bietet dieses Atelier zwei Zimmer, einen Vorraum, einen Abstellraum, ein modernes Badezimmer (Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss) und ein WC (Handwaschbecken). Zusätzlich ist dem Atelier noch ein Kellerabteil zugeordnet. Für das richtige Wohlfühlklima sorgen eine kontrollierbare Wohnraumlüftung, eine individuell regelbare Fußbodenheizung, ein elektrisch bedienbares Sonnenschutzsystem und eine Dreifach-Isolierverglasung.

- Niedrigenergiewohnhaus mit Erdwärmepumpe für energiesparende Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Kühlung.
- Kontrollierte Wohnraumlüftung und Fußbodenheizung mit individuell verstellbarer Raumtemperaturregelung.
- Videogegensprechanlage
- Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 (Sicherheitstüren)
- 3-fach isolierverglaste Schallschutzfenster- und Fenstertüren mit elektrischer Außenbeschattung
- Alle Wohnungen mit Freifläche

Die Wohnung wird mit Weitzer Parkett und Fliesen ausgestattet. Optional: Maßeinbauküche inkl. Geräten um € 9.403,00

Flächen	Nutzfläche	115,19 m ²
	Keller	3,66 m ²
Außenflächen	63,38 m ²	
Zimmer	4	
Fertigstellung	Bereits bezugsfertig	
Stockwerk	EG + 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 Atelier (inkl. Fliesen & Parkett)	€ 499.000,00
	Kaufpreis Garage	€ 22.547,00
Provisionsfrei	Eine gesonderte Provision für den Käufer fällt nicht an	

Kontakt

Hübl & Partner
Immobilientreuhand GmbH
Herr Peter Führer
Tel: 01/ 277 88 18
Mobil: 0676/ 300 17 03
office@huebl-partner.com
www.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)

