



**Neujahrsaktion bis 31.01.2021**

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss blickt in den begrünten Innenhof. Die Busstation befindet sich direkt vor der Türe! Das Naherholungsgebiet Lobau ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Wohnung ist aufgeteilt in eine großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf den Balkon, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss sowie einem WC mit Handwaschbecken.

**Genießen Sie in dieser Wohnung folgende Premiumausstattung:**

- .) Klimaanlage (per Funksender regulierbar)
- .) Fußbodenheizung (individuell einstellbar)
- .) 3 fache Schallschutzverglasung der Fenster und Balkontüren
- .) einbruchshemmende Eingangstüre der Klasse WK3
- .) hochwertige Einbauküche der Marke EWE
- .) Echtholzparkettboden
- .) Videogegensprechanlage
- .) elektrische Außenbeschattung
- .) umweltfreundliches Heizen mittels Erdwärme
- .) kontrollierte Wohnraumlüftung

Flächen	Wohnfläche	55,15 m <sup>2</sup>
	Keller	2,49 m <sup>2</sup>
Außenflächen	Balkon	8,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 (WZ, 1 SZ, 1 Bad, 1 WC, Balkon, Vorraum, Kellerabteil)	
Baujahr	2020	
Stockwerk	3. OG	
Details	Niedrigenergiehaus, Sandkiste, 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	€	713,39 Miete netto exkl. USt.
	€	104,79 Betriebskosten netto exkl. USt.
	€	81,82 Umsatzsteuer
	€	<b>899,99 Gesamtmiete inkl. USt.</b>
	€	<b>3.599,00 Kautions</b>

**Kontakt**

**Sandra Klement**  
Hübl & Partner  
Immobilientreuhand GmbH

Tel: 01 277 88  
www.huebl-partner.com  
office@huebl-partner.com

## Naturnah und doch zentral mit bester Infrastruktur

### Öffentliche Verkehrsmittel

- Buslinien 26A, Nachtbuslinie N26
- U Bahn Linie U2 (Station Aspernstraße oder Seestadt) in 4 Busstationen erreichbar

### Shopping, Unterhaltung & Gastronomie

- Seestadt Aspern (Shopping, Gastronomie, Ärzte)
- Marchfeldcenter (Shopping, Nahversorger, Apotheke)
- Naherholungsgebiet Lobau und Mühlwasser
- OBI Markt, Groß-Enzersdorfer-Straße 39
- Mc Donald's, Seestadtstraße 4
- Restaurant Pozi's, Eßlinger Hauptstraße 2
- Restaurant Lahodny, Aspernstraße 117
- Sushi-Aspern, Groß-Enzersdorfer-Straße 2
- Barolo, Groß Enzersdorfer Straße 8

### Supermärkte, Banken & Post

- Billa, Groß-Enzersdorfer-Straße 74
- Spar, Eßlinger Hauptstraße 4-6
- Hofer, Lohwaggasse 2
- Bank Austria, Groß-Enzersdorfer-Straße 3
- Volksbank, Siegesplatz 10
- Raiffeisenbank, Siegesplatz 25A
- Postfiliale, Lavaterstraße 6

### Apotheken

- Apotheke Zum Löwen von Aspern, Groß-Enzersdorfer-Straße 4
- Seestadt Apotheke, Maria-Tusch-Straße 12

### Kindergärten & Schulen

- Städtischer Kindergarten u. Hort, Benjowskigasse 2-6
- Kinderfreunde Kindergarten, Eßlinger Hauptstraße 77
- VHS Donaustadt, Eibengasse 57
- Volksschule Aspern, Asperner Heldenplatz 3
- Modulare Mittelstufe Aspern, Eibengasse 58
- BG, BRG, WMS Simonsgasse 23
- Bildungscampus Seestadt Aspern, Hannah-Arendt-Platz

### Ärzte

- Dr. Monika Hinterberger (Allgemeinärztin), Piloteng. 30
- Dr. Gerhard Kveder (Zahnarzt), Zachgasse 2/1
- Dr. Wolfgang Sabathi, Maria-Tusch-Straße 18 (HNO Seestadt)
- Dr. Eva Krammer, Siegesplatz 20A (Augenärztin)
- Dr. Thomas Schuller, Eßlinger Hauptstr.58 (Frauenarzt)
- Dr. Christine Lichtenegger, Aspernstraße 130 (Kinderärztin)

### Krankenhäuser

- Donaospital, Langobardenstraße 122 (SMZ Ost)

