

1220 Wien, Saltenstraße 1

RUHIGE INNENHOFLAGE | 2-Zimmer Wohnung mit südseitigem Balkon (8 m²)

3. OG - Top 1.18



Zum Verkauf gelangt diese traumhafte 2-Zimmer Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss.

Die eindrucksvolle Erstbezugswohnung teilt sich auf eine großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf den südseitigen Balkon mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten, ein hofseitiges Schlafzimmer, einen Vorraum, einen Abstellraum, ein modernes Badezimmer (Dusche, 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 € 8.942,00
Optional: Maßeinbauküche inkl. Geräten um € 8.035,00

Flächen	Wohnfläche	55,08 m ²
	Keller	1,96 m ²
Außenflächen	Balkon	8,00 m ²
Zimmer	2 (WZ, 1 SZ, 1 Bad, 1 WC, Balkon, Vorraum, Kellerabteil)	
Fertigstellung	Mitte 2020	
Stockwerk	3. 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)	€ 244.000,00



Kontakt

Hübl & Partner
Immobilientreuhand GmbH
Frau Mag. Barbara Lederer
Tel: 01/ 277 88 24
Mobil: 0676/ 971 39 32
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 Teply, 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)

