

1220 Wien, Saltenstraße 1

## Vorsorgewohnung | TRAUMHAFTE GARTENWOHNUNG | 2-Zimmer Wohnung mit Garten (12 m<sup>2</sup>) und Terrasse (8 m<sup>2</sup>)

EG - Top 2.01 + AP 20



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.

- 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

### Diese Vorsorgewohnung bietet:

- Maßeinbauküche komplett möbliert inkl. Heißlufttherd mit Ceranfeld, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler, Dunstabzug, Mikrowelle und Einbauspüle (voraussichtlich EWE-Markenküche mit Geräten der Firma Miele)
- Weitzer Parkett (Eiche) in Wohn- und Schlafräumen - Hochwertige Feinsteinzeugfliesen in Nass-, Nebenräumen und Küche
- Sanitärausstattung voraussichtlich der Marke Grohe

Flächen	Wohnfläche	53,33 m <sup>2</sup>
	Keller	2,69 m <sup>2</sup>
Außenflächen	Terrasse	8,70 m <sup>2</sup>
	Garten	12,87 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 (WZ, 1 SZ, 1 Bad, 1 WC, Terrasse, Garten, Vorraum, Kellerabteil)	
Fertigstellung	Bereits fertiggestellt	
Stockwerk	EG	
Details	Niedrigenergiehaus, Fußbodenheizung, Kinderspielplatz mit Grünfläche, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle	
Heizungsart	Wärmepumpe Erdwärme, HWB 28,24 (Klasse B), fGEE 0,70 (Klasse A+)	
Anschlüsse	UPC-Anschlüsse und Rauchmelder in jedem Wohnraum	
Kosten	Kaufpreis Vorsorgewohnung (netto)	€ 226.000,00
	Kaufpreis Garage (netto)	€ 18.200,00

### Kontakt

Hübl & Partner  
Immobilientreuhand GmbH  
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)

