

1220 Wien, Saltenstraße 1

WOHNEN (1.OG) & ARBEITEN (EG) perfekt kombiniert!

4-Zimmer Atelier Nahe Klinik Donaustadt.

EG + 1. OG - Top 1.01 + AP 07



DIE AUFTEILUNG:

Erdgeschoss: Die 3.13m hohen lichtdurchfluteten Räume im Erdgeschoss des Ateliers haben einen direkten Zugang zum Garten und einen eigenen Eingang. Das gewerblich genutzte Erdgeschoss verfügt über:

- Einen eigenen barrierefreien Eingang
- Einen 25.78m² großen Raum welcher direkt verbunden ist mit einem eigenen Bad & WC.
- Ein weiteres knapp 43m² großes Zimmer mit zusätzlich 7.46m² Fläche für die Küche und einem Treppenaufgang für den Wohnbereich im 1.Obergeschoss.
- Eine 11m² große Terrasse mit 41m² Eigengarten

1.Obergeschoss: Der Wohnbereich ist über einen eigenen Zugang oder innerhalb des Ateliers über einen Stufenaufgang zu erreichen. Der Wohnbereich verfügt nochmal über

- Ein eigenes modernes Badezimmer
- Separates WC
- Zwei weitere Zimmer (1x circa 13.12m² und 1x knapp 14.69m²)
- Einen eigenen 8m² großen Balkon

DIE AUSSTATTUNG:

Für das richtige Wohlfühlklima sorgen ein Frischluft-Belüftungssystem, eine individuell regelbare Fußbodenheizung, elektrische Außenbeschattung und eine 3-fach Schallschutzverglasung. Zusätzlich ist dem Atelier noch ein Kellerabteil zugeordnet.

BITTE BEACHTEN SIE: Die Wohnwidmung besteht für das 1.OG, das Erdgeschoss des Ateliers ist für die gewerbliche Nutzung vorgesehen.

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

Flächen	Nutzfläche	127,51 m ²
	Keller	3,62 m ²
Außenflächen	58,95 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)	€ 452.100,00
	Kaufpreis Garage	€ 22.547,00
Provisionsfrei	Eine gesonderte Provision für den Käufer fällt nicht an	

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)

