

**4-Zimmer-Dachgeschoss mit 2 Terrassen | Viel Platz, gute  
Aufteilung & zentrale Lage**



**Objektnummer: 21383**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 77,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	2.117,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.456,02 €
<b>Kaltmiete</b>	1.750,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	264,45 €
<b>Heizkosten:</b>	164,91 €
<b>USt.:</b>	201,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**







# Wohnen im Grünen

MIETWOHNUNGEN BEI SCHWECHATZ HAUPTPLATZ



1 m 5 m



Abbildung in den Grundrissen ist exemplarisch. Änderungen vorbehalten.



panoramafoto

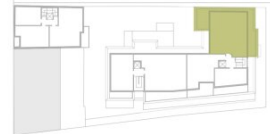
## TÜR 12



3. OG – BAUTEIL 1 / STIEGE 1  
4 - ZIMMER

Wohnfläche..... 112,87 m<sup>2</sup>  
Terrasse ..... 41,22 m<sup>2</sup>  
ER..... 2,32 m<sup>2</sup>

### POSITION



### OBJEKTDRESSE

Weglasse 7, Sendnergasse 16  
2320 SCHWECHAT

### EIGENTÜMER

Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft  
Alpenstraße 61  
5020 SALZBURG

25.07.2019

# Objektbeschreibung

## 4-Zimmer-Dachgeschoss mit 2 Terrassen | Neubauqualität & zentrale Lage in Schwechat

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine klare 4-Zimmer-Aufteilung, großzügige Flächen und eine ruhige Wohnsituation in zentraler Lage.

Auf rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung vier gut nutzbare Zimmer und eine durchdachte Aufteilung, die sowohl für Familien als auch für Homeoffice optimal geeignet ist.

Zwei Terrassen mit insgesamt über 40,00 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

**Wohnkonzept -> [Grundrissplan](#)**

Der Wohnbereich bildet den zentralen Mittelpunkt und ist direkt mit den Terrassen verbunden. Die restlichen Räume sind klar getrennt und vielseitig nutzbar – ideal für Familie, Homeoffice oder getrennte Rückzugsbereiche.

### Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine moderne, durchgehend hochwertige Ausführung:

Echtholzparkett (Eiche) | Fußbodenheizung in allen Räumen | moderne Einbauküche inkl. Geräte | Klimaanlage | außenliegender Sonnenschutz | barrierefreier Zugang (Lift) | Tiefgaragenplatz optional

**Monatliche Gesamtbelastung: EUR 2 117,20**

**inkl. Betriebskosten, Heizkosten (Akonto), Warm- und Kaltwasser (Akonto)**

**Kautions: EUR 6.351,60**

**Details zur Lage - Umgebung - Anbindung:**

- *zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe.*
- *Kinderkrippe, Kindergärten, Schulen und Hort zu Fuß erreichbar.*

- *Die wunderbare Mannswörther Au befindet sich in unmittelbarer Nähe.*
- *Der Neusiedler See ist in 25 Minuten erreichbar.*
- *Der Golfclub - Colony Club Gutenhof Himberg ist um die Ecke.*
- *S-Bahn Schwechat (17 min nach Wien Mitte - Zone 100 - Park & Ride System)*
- *Bushaltestelle mit Anschluss S-Bahn befindet sich direkt vor der Haustüre - Linie 218*

**RUFEN SIE AN - Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.