

**Exklusive Doppelhäuser vor den Toren Wiens - Top  
Anbindung!!!**



**Objektnummer: 5660/6038**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Garten:</b>	25,15 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

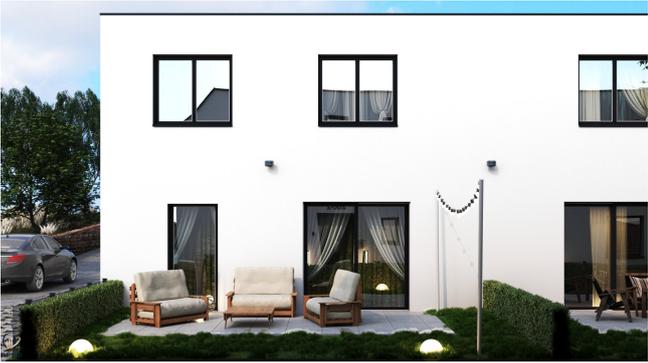
## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

## Vor den Toren Wiens

Nur 6 Minuten vom Erholungsgebiet Oberlaa, und nur wenige Schritte vom Bahnhof Kledering entfernt entstehen 6 exklusive Doppelhäuser. Das Grüne und die Erreichbarkeit der Innenstadt spielt hier eine große Rolle und ist für Jungfamilien und Naturliebhaber ein perfektes Plätzchen direkt vor der Wiener Innenstadt. Ob es raus ins Grüne oder rein in den Tumult gehen soll, Sie haben alles in der Nähe, um Ihre freien Tage flexibel gestalten und alle Vorteile genießen zu können.

## Das Haus:

Über den Vorgarten gelangen Sie zum Hauseingang. Der Vorraum, bietet ausreichend Platz für Ihre täglichen Gebräuche. Ob es eine Begehbare Garderobe, ein Office- oder ein Spielzimmer sein soll, im Erdgeschoss haben Sie die 12 m<sup>2</sup> große Räumlichkeit, welche Sie nach Ihren belieben, nutzen können. Anschließend gelangen Sie in den großzügigen, Wohn- und Essbereich, welcher durch die anschließende Glasfront in den Garten, das tiefe Raumbewusstsein nochmals intensiviert. Die offene Küche befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und bietet viel Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Selbstverständlich darf die Toilette sowie der Abstellraum nicht fehlen.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die Schlafräumlichkeiten sind zentral begehbar und verfügen ihrerseits über ausreichend Stauraum, für Ihre Kleidung und Accessoires. Das Master-Bedroom bietet ein eigenes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Für 2 Schlafzimmer befindet sich ein Badezimmer im Vorraum des Obergeschosses.

Der Garten und die rund 18 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt dazu ein, den Tag mit einem Glas Wein in Ruhe ausklingen zu lassen.

## ***Fakten im Überblick:***

- moderne Ausstattung und Architektur in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen

- Luft-Wärmepumpe
  
- **Fußbodenheizung**

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <3.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap