

## 2-Zimmerwohnung mit Eigengarten!



**Objektnummer: 71317**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	44,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	18,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 12,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,64
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	716,73 €
Kaltmiete	809,09 €
Betriebskosten:	92,36 €
USt.:	80,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

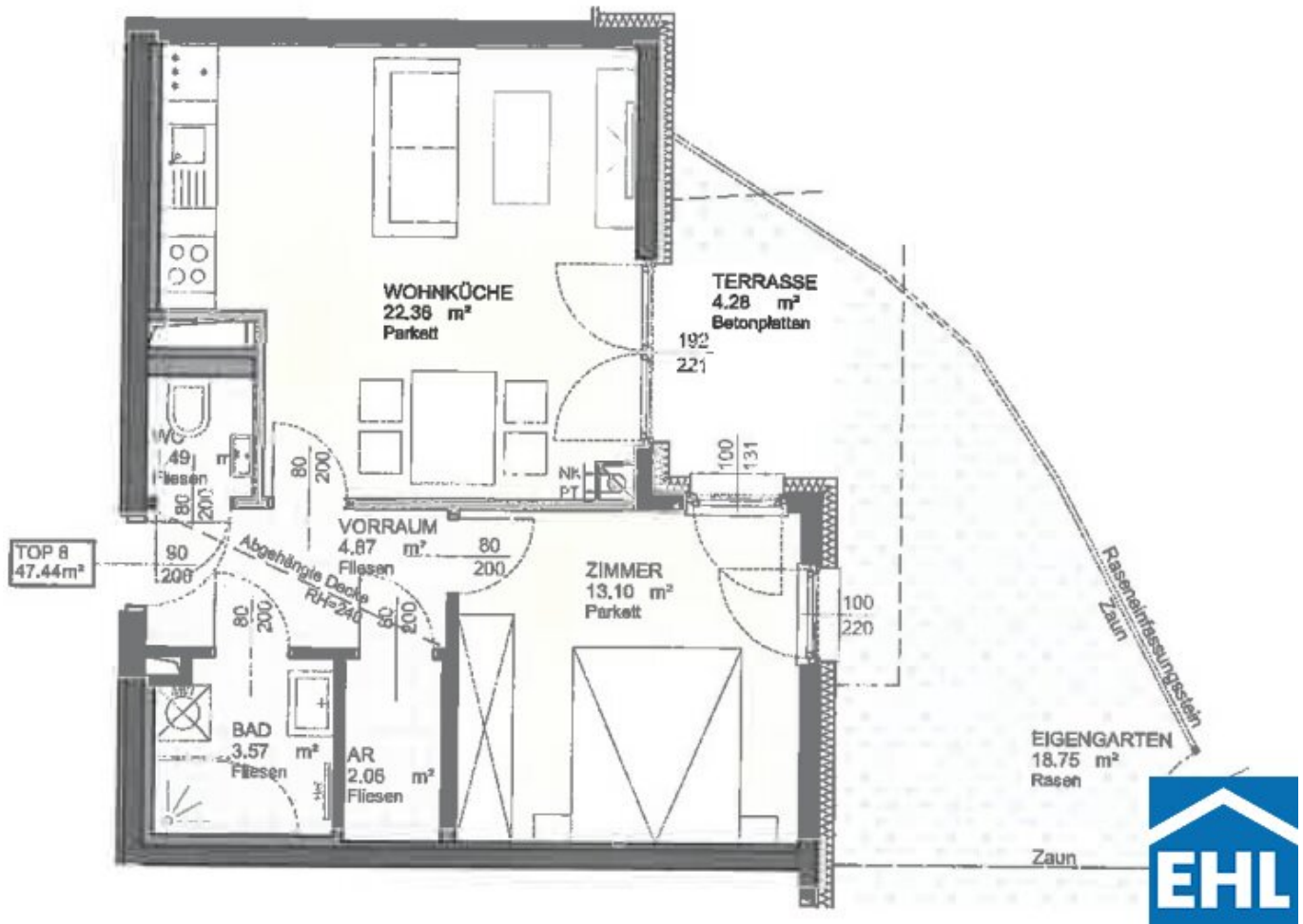
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at







## Objektbeschreibung

### 2-Zimmerwohnung mit Eigengarten!

Das Wohnhaus **Friedhofstraße 9** in Schwechat befindet sich gleich in der Nähe des Rathausparks und dem Einkaufszentrum Schwechats. Neben Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés bietet die Umgebung des weiteren ein reichliches Freizeit- und Sportangebot. Den Flughafen Schwechat erreicht man in nur 20 Minuten und der nahegelegene Bahnhof Kaiserebersdorf sorgt für eine gute Anbindung an das Bahnnetz.

Die Wohnung selbst unterteilt sich in eine großzügige Wohnküche mit Küchenzeile, ein getrennt begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, sowie einen Vor- und Abstellraum. Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Eigengarten mit Terrasse!

### Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Heizung mit Fernwärme
- Echtholz- Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modern gestaltetes Bad mit Dusche
- Moderne Einbauküche
- separates WC

### Das Haus bietet:

- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Buslinie 71A, 272

Bahnhof Kaiserebersdorf

Strom, Warmwasser und Heizkosten werden nach Verbrauch verrechnet!

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <7.250m

Höhere Schule <7.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**



Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.750m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.