

**ERSTBEZUG: Ihr Traumhaus in familiärer
Reihenhausanlage - nur wenige Minuten von Wien
entfernt!**



Objektnummer: 1535

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tiefenbachergasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	303,75 €
USt.:	30,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

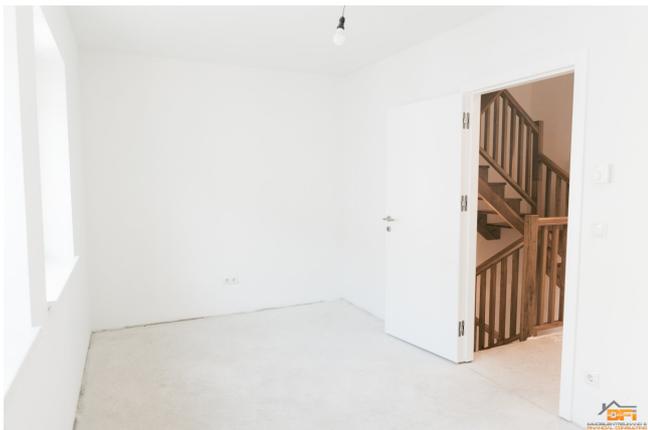


Mag. Alena Hawle



















TOP 2

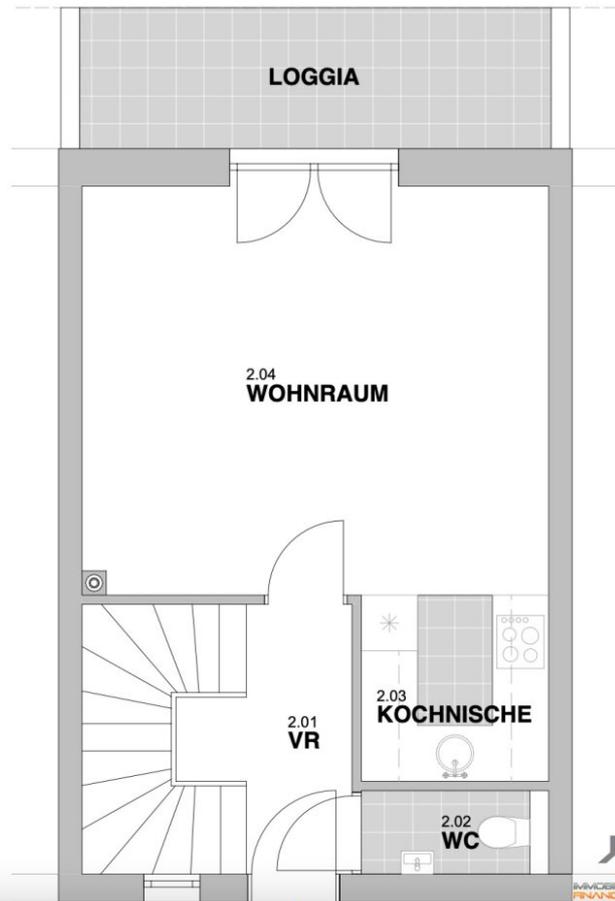
ERDGESCHOSS

2.01	VORRAUM (VR)	PARKETT	8,35 m ²
2.02	WC	FLIESEN	1,79 m ²
2.03	KOCHNISCHE	FLIESEN	4,00 m ²
2.04	WOHNRAUM	PARKETT	21,89 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE (WNF)	36,03 m²
-----------------------------	----------------------------

LOGGIA	FLIESEN	7,63 m ²
--------	---------	---------------------

GESAMTFLÄCHE	43,66 m²
---------------------	----------------------------



TOP 2

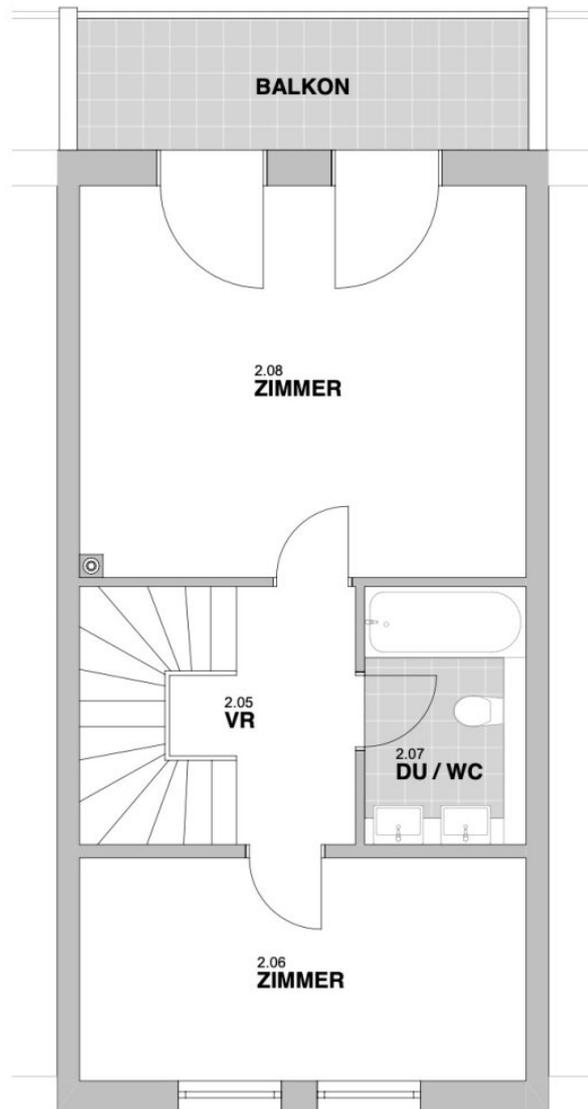
OBERGESCHOSS

2.05	VORRAUM (VR)	PARKETT	3,60 m ²
2.06	ZIMMER	PARKETT	12,46 m ²
2.07	BAD / WC	FLIESEN	4,66 m ²
2.08	ZIMMER	PARKETT	21,89 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE (WNF)	42,61 m²
-----------------------------	----------------------------

BALKON	FLIESEN	7,73 m ²
--------	---------	---------------------

GESAMTFLÄCHE	50,34 m²
---------------------	----------------------------



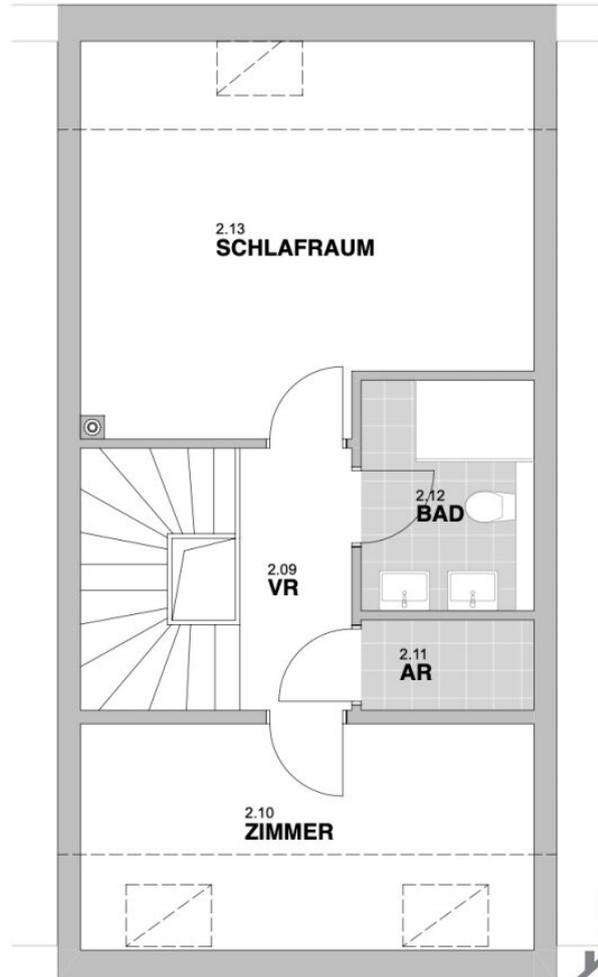
TOP 2

DACHGESCHOSS

2.09	VORRAUM (VR)	PARKETT	3,60 m ²
2.10	ZIMMER	PARKETT	12,46 m ²
2.11	AR	FLIESEN	1,90 m ²
2.12	BAD / WC	FLIESEN	4,51 m ²
2.13	SCHLAFRAUM	PARKETT	20,39 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE (WNF) 42,86 m²

GESAMTFLÄCHE 42,86 m²



Objektbeschreibung

ERSTBEZUG: Moderne Reihenhausanlage in Ruhelage - nur wenige Fahrminuten von Wien entfernt

Das Zentrum Schwechats erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten

Zum Verkauf gelangen **4 Reihenhäuser**, die neu errichtet wurden (Fertigstellung voraussichtlich Februar 2024).

Zu den Häusern gelangt man mittels eigener Einfahrt - diese liegen "hinter" einem Wohnhaus und sind dadurch von der Straße nicht einsehbar und keinerlei Straßenlärm ausgesetzt.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Parkplatz im Innenhof (**der Parkplatz ist im Preis bereits inbegriffen!**).

Die angegebenen Betriebskosten beruhen auf einer ersten Schätzung des Verkäufers (EUR 2,50/m² zzgl. Reparaturfonds).

Der Grundriss sowie die Ausstattung jedes Hauses (gesamt 121,50m² Wohnfläche zzgl. Balkon, Terrasse, Eigengarten sowie Kellerabteil im Wohngebäude gegenüber) gestaltet sich wie folgt:

- **Erdgeschoß:** Vorraum, WC, Abstellraum, helles Wohnzimmer mit Küche (unmöbliert; sämtliche Anschlüsse sind vorgesehen) sowie Ausgang in den Garten
- **1. Obergeschoß:** zwei Zimmer, Badezimmer (Toilette, Doppelwaschbecken mitsamt Möbel, Badewanne), Balkon in Richtung Garten
- **2. Obergeschoß:** zwei Zimmer, Badezimmer (Toilette, Doppelwaschbecken mitsamt Möbel, Dusche)
- **ca. 40m² Eigengarten**
- **Parkplatz** vor den Häusern im Innenhof
- **Kellerabteil** im davor liegenden Wohnhaus

Über die genaue Ausstattung (Böden, Fliesen, Küche etc.) entscheiden Sie als Käufer selbst!

Die Häuser werden grundsätzlich **belagsfertig** übergeben - sollten Sie jedoch eine schlüsselfertige Ausführung des Hauses wünschen, so ist dies gegen einen Aufpreis von ca. EUR 40.000,00 (EUR 50.000,00, falls Sie auch die Installation von 5 Klimageräten + Außengerät wünschen) selbstverständlich möglich.

Hier die wichtigsten Eckpunkte zusammengefasst:

- beheizt mittels moderner **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage** in allen Wohnräumen bereits vorgesehen
- zwei Badezimmer (1x Dusche, 1x Badewanne) & insgesamt drei Toiletten
- elegante **Eichenholz-Treppe**
- **Außenjalousien**
- eigener **Parkplatz**
- Übergabe belagsfertig (auf Wunsch und gegen Aufpreis selbstverständlich auch schlüsselfertig)
- Haustüre mit **Mehrfachverriegelung**
- **Balkon** im 1. Stock
- Wasser- und Stromanschluss im Garten

- **Abstellraum** im Haus

- **Kellerabteil**

Sie möchten diese Immobilie gerne besichtigen? Dann schicken Sie mir gerne eine Anfrage direkt über das Inserat & ich melde mich mit einem Terminvorschlag bei Ihnen zurück!

Ich freue mich auf Sie!

Alle angeführten Angaben wurden vom Abgeber genannt und sind ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <5.250m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap