ca. 10 Gehminuten von Wien I ~118 m² Terrasse I Loggia I DG-Wohnung I Tiefgarage I Klimaanlage I Schnellbahn

Objektnummer: 14283

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m²
Nutzfläche:	222,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	449.000,00 €

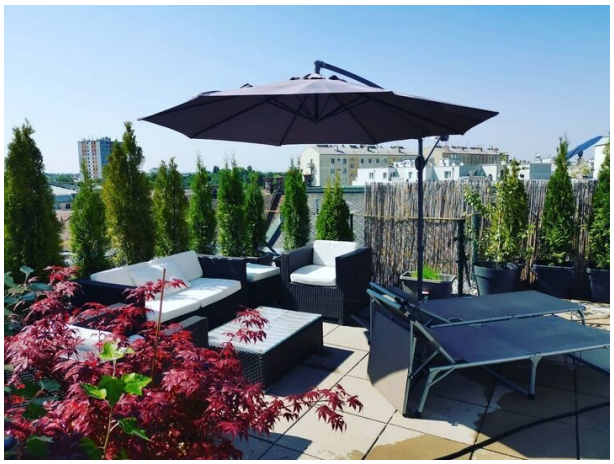
Provisionsangabe:

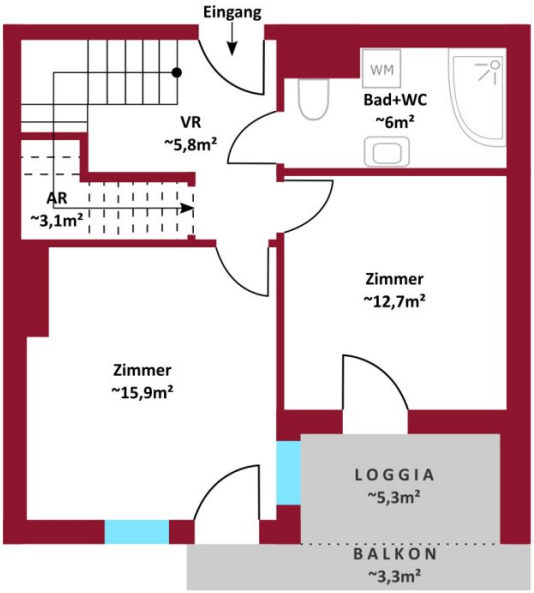
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

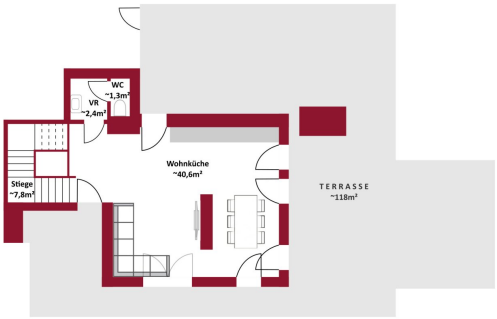
Ihr Ansprechpartner

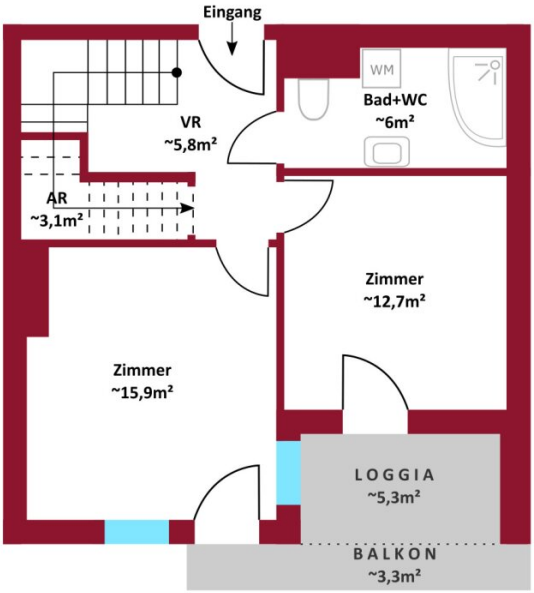
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

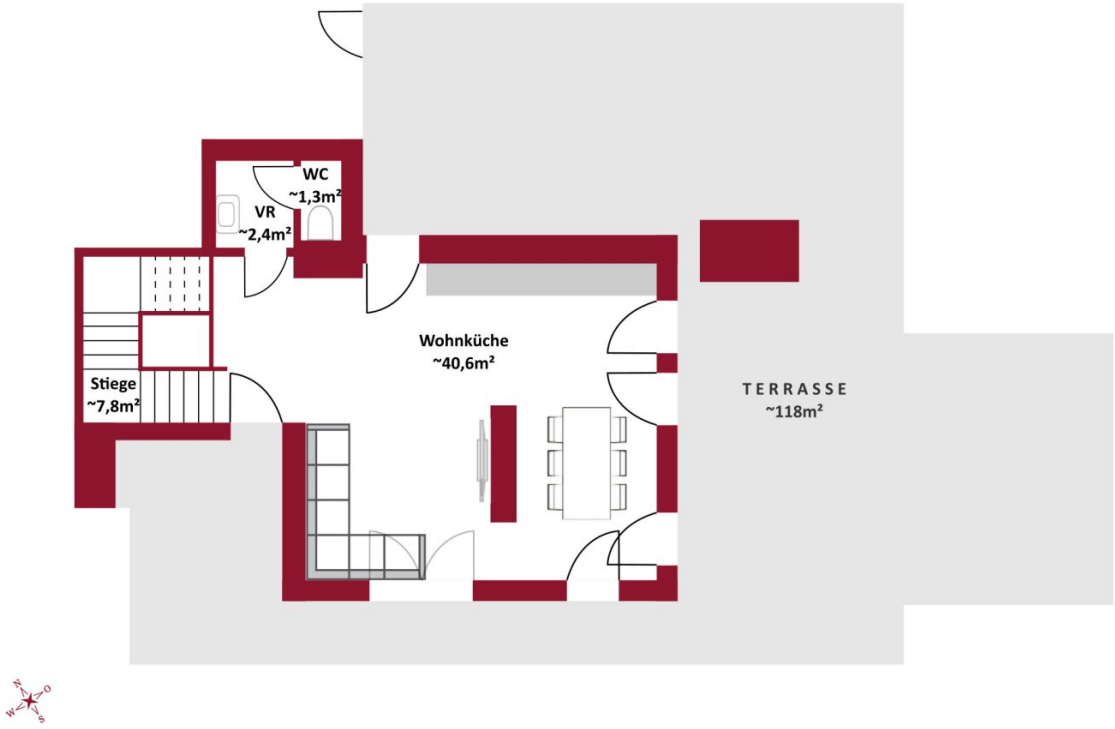



Eingang
WM
Bad+WC
~6m²
VR
~5,8m²
AR
~3,1m²
Zimmer
~12,7m²
Zimmer
~15,9m²
LOGGIA
~5,3m²
BALKON
~3,3m²


WC
~1,3m²
VR
~2,4m²
Wohnküche
~40,6m²
Stiege
~7,8m²
TERRASSE
~118m²


Eingang
WM
Bad+WC
~6m²
VR
~5,8m²
AR
~3,1m²
Zimmer
~12,7m²
Zimmer
~15,9m²
LOGGIA
~5,3m²
BALKON
~3,3m²

N
O
W
S


WC
~1,3m²
VR
~2,4m²
Wohnküche
~40,6m²
Stiege
~7,8m²
TERRASSE
~118m²
N
O
W
S

Objektbeschreibung

Die Wohnung mit WOW-Effekt!

Nur ca. 10 Gehminuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt - im herzhaften Schwechat!

Genießen Sie den kommenden Sommer auf Ihrer neuen **Traum-Terrasse!** Mit einer **beeindruckenden Gesamtfläche von ca. 118m²** und einem **herrlichen Weitblick über die Dächer Schwechats** stellt diese Terrasse einen wahren Blickfang dar!

Die Terrasse erstreckt sich **fast über das komplette obere Geschoss**, Sie genießen eine **Ost-, Süd- und Westausrichtung!**

Die Wohnung selbst besticht mit einem äußerst **offenen und luftigen Schnitt, großzügig geschnittene Räume** und die **zahlreichen Fensterelemente** verleihen ihr ein außergewöhnliches Erscheinungsbild.

Die Highlights im Überblick:

- Freiflächen in jedem Geschoss: Loggia im unteren Geschoss, großzügige und private Terrasse im oberen Geschoss
- Klimaanlage
- Echtholz-Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Außenbeschattungen an den Fenstern
- mehrfach-verglaste Fenster
- voll ausgestattete Küche

- großzügige Wohnküche mit vielen Terrassenausgängen
- sehr gut geschnittene Räume
- Abstellraum
- 2 WCs
- Tiefgarage
- Kellerabteil

Auf einer **Wohnfläche von ca. 88 m²** erstreckt sich über **zwei Etagen** die folgende Raumaufteilung:

unteres Geschoss:

- Vorraum, aus welchem alle Räume zentral begehbar sind
- 2 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- modern verfliestes Badezimmer mit Badewanne und WC
- Abstellraum

oberes Geschoss:

- großzügige Wohnküche mit leichter, aber idealer räumlicher Trennung von Wohn- und Essbereich und Ausgänge auf die Terrasse

- zweites WC mit Vorraum

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für die Wohnung beläuft sich auf **449.000,-- Euro.**

Der Kaufpreis für den Tiefgaragenplatz beläuft sich auf **35.000,-- Euro.**

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% (zzgl. 20% USt.)** vom Kaufpreis an.

Die derzeitigen monatlichen Betriebskosten (inkl. Rücklage und USt.) belaufen sich auf 283,12 Euro.

Die derzeitigen monatlichen Betriebskosten für den Tiefgaragenplatz belaufen sich auf 22,30 Euro.

Finanzierungsservice:

Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen Unterstützung in Zeiten von Veränderungen.**

Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.

Lage:

Genießen Sie die Vorteile einer idealen Infrastruktur!

Nur wenige Meter entfernt befindet sich das **Einkaufszentrum Schwechat mit einem vielfältigen Angebot an Geschäfte**, wie Billa Plus, Bipa, einer Apotheke, einem Fitnessstudio, ...

Für ein **breitgefächertes Freizeitangebot** in der Nähe sorgen u.a. das **Schwechater Bad, der Eislaufplatz, der Rathauspark sowie die Uferpromenade!**

Bus:

71A ca. 140m

272 ca. 150m

217 ca. 350m

Schnellbahnstation Kaiserebersdorf: ca. 700m

Kindergarten: ca. 650m

Volksschule: ca. 1km

Mittelschule: ca. 350m

Gymnasium: ca. 900m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap