

**++SCHWECHAT+GUTE LAGE BEIM FELMAYERGARTEN+4  
ZIMMER + NEUBAU++**



DanKüche

**Objektnummer: 1587/64441**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,16
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,68 €
<b>USt.:</b>	13,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

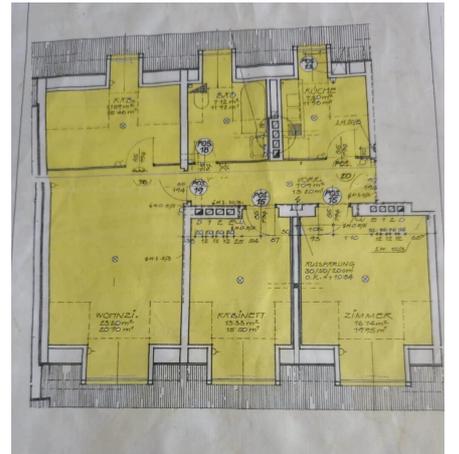


**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien









## Objektbeschreibung

++SCHWECHAT+GUTE LAGE BEIM FELMAYERGARTEN+4 ZIMMER +  
NEUBAU+TOPFINANZIERUNG + LAUFZEIT 30 JAHRE MÖGLICH++

Suchen Sie eine geräumige Wohnung in einem ruhigen und trotzdem gut angebundenen Stadtteil ? Also wäre die 4 Zimmer Eigentumswohnung mit moderner DANKüche in Schwechat nahe Felmayergarten das ideale für Sie in der Mappesgasse!

Beim betreten der Wohnung bekommen Sie sofort eine angenehmes Gefühl und ein gutes Wohlbefinden

Diese 86m<sup>2</sup> großräumige Eigentumswohnung im 3ten Stockwerk ohne Lift wurde folgendermaßen aufgeteilt:

Vorraum ----- 7,09m<sup>2</sup> mit hochwertigen Laminatboden  
Küche-----7,30m<sup>2</sup> mit Danküche ausgestattet, verfließt  
Wohnzimmer -----23,02m<sup>2</sup> mit hochwertigen Laminatboden ausgestattet  
Zimmer 1 ----- 16,14m<sup>2</sup> mit hochwertigen Laminatboden  
Zimmer 2 -----13,33m<sup>2</sup> mit hochwertigen Laminatboden  
Zimmer 3 -----11,69m<sup>2</sup> mit hochwertigen Laminatboden  
Keller ----- 9,00m<sup>2</sup>

Vor dem Gebäudeeingang bestehen Parkmöglichkeiten für Wohnungsbesitzer.

### AUSSTATTUNG:

- Sicherheitseingangstüre
- lukrative Danküche
- Modernes Badezimmer mit großer ebener Glasdusche
- Hochwertigen Laminatboden
- Kunststoffenster
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

### INFRASTRUKTUR / LAGE :

In mittelbarer Nähe finden Sie fußläufig alles Notwendige für Ihren Tagesbedarf: Billa, Tabak, Penny, Gasthäuser, Schule, Kindergarten, Zahnarzt, Polizeistation, EINKAUFSZENTRUM.

Die Lebensqualität bietet Ihnen in unmittelbarer Nähe eine große Auswahl zur Freizeitgestaltung:

Felmayergarten, Golfclub, Sommerbad/ Hallenbad/Sauna, Rathauspark, Kellerberg, etc.

In nur ca. 25 Minuten Fahrzeit erreichen Sie das Stadtzentrum von Wien

Zum Flughafen Wien-Schwechat sind es ca. 15 Minuten Fahrzeit. !

Die Nähe zum Stadtzentrum erleichtert die komfortable Nutzung der gebotenen öffentlichen Verkehrsmittel! Buslinien 71A, 218, 272 mit Anbindung nach Wien Simmering. Die Bahnhöfe Schwechat und Kaiserebersdorf (R, S2, S7) sind in gut 10 Minuten Gehzeit erreichbar. ( REX, S60)

KAUFPREIS: 350.000,- €,-lastenfrei

Betriebskosten inkl Rep. € 196,49,-inkl UST

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragerrichtungskosten + 20 % MwSt.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer nach Aufklärung hinsichtlich der Informationspflicht gem. § 3 EAVG 2012 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Wohnung.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +4369911608706 ,office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +43/1/81 00 733

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4369911608706

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24  
Web: [www.direktfinanzimmo.at](http://www.direktfinanzimmo.at)

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <5.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap