Bezugsfertig. Bestens angebunden. Erholsam ruhig. Großzügige 4-Zimmer Gartenwohnung mit privatem Gartenparadies und Top-Infrastruktur!



Objektnummer: 279756

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weglgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,08 m²
Nutzfläche:	121,38 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	109,22 m²
Keller:	2,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	536.893,00 €
Kaufpreis / m²:	4.423,24 €

Infos zu Preis:

NÖ-Wohnbauförderung möglich

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





















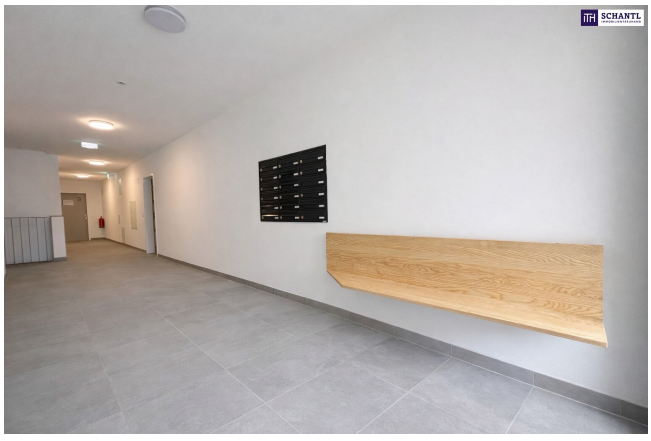













16
12





Das Wegl

Weglgasse, 2320 Schwechat

Top 3

EG

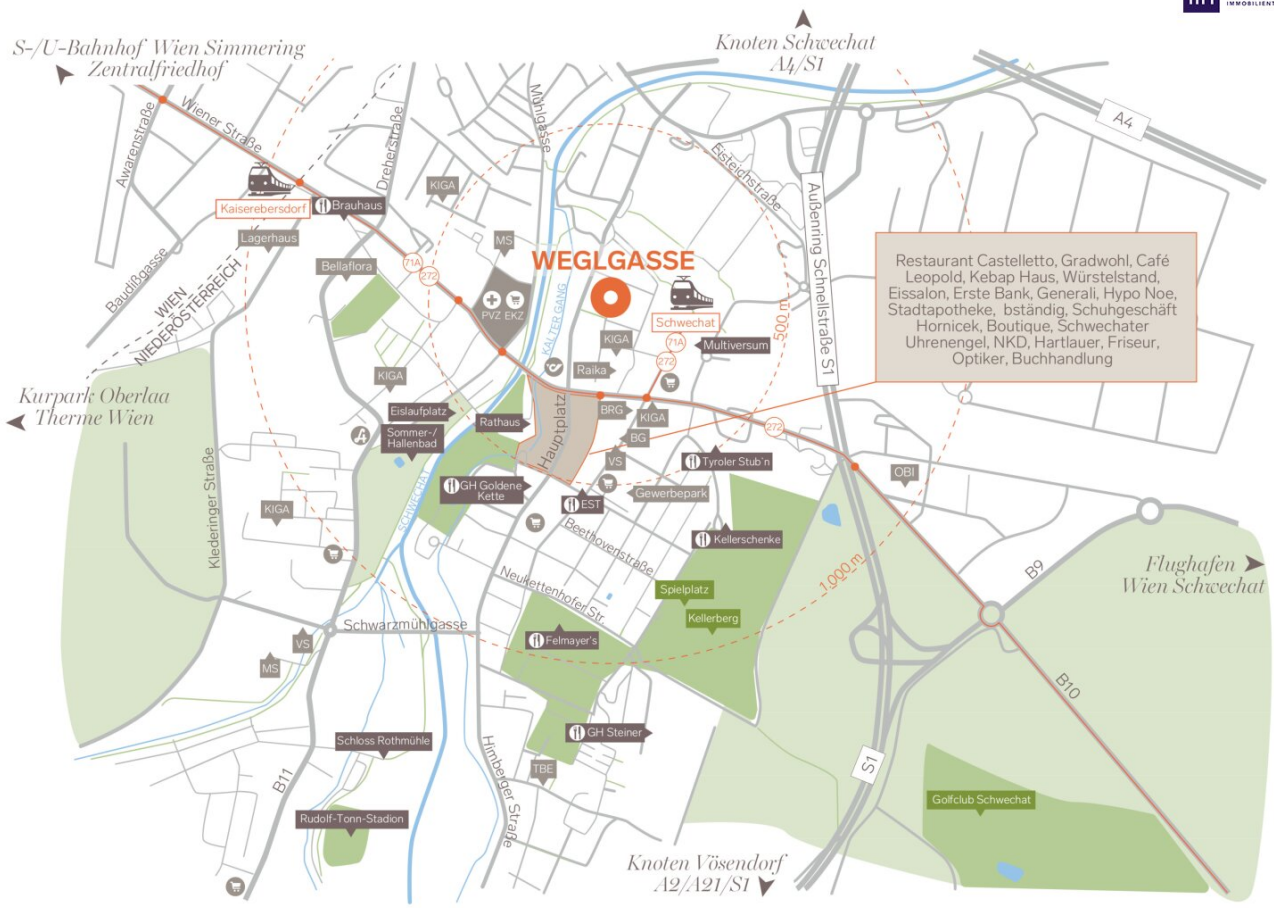
Wohnen	93,08 m²
Terrasse	34,75 m²
Eigengarten	109,22 m²





KDA investments

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Oktober 2024.


S-/U-Bahnhof Wien Simmering
Zentralfriedhof
Knoten Schwechat
A4/S1
WEGLGASSE
Restaurant Castelletto, Gradwohl, Café Leopold, Kebap Haus, Würstelstand, Eissalon, Erste Bank, Generali, Hypo Noe, Stadtapotheke, bständig, Schuhgeschäft Hornicek, Boutique, Schwechater Uhrenengel, NKD, Hartlauer, Friseur, Optiker, Buchhandlung
Kurpark Oberlaa
Therme Wien
Flughafen
Wien Schwechat
Knoten Vösendorf
A2/A21/S1
Wiener Straße
Awarenstraße
Baudißgasse
Dreherstraße
Mühlgasse
Eisteichstraße
Außenring Schnellstraße S1
A4
Kaiserebersdorf
Brauhaus
Lagerhaus
Bellaflora
KIGA
MS
PVZ EKZ
Schwechat
Multiversum
Raika
Eislaufplatz
Sommer-/
Hallenbad
Rathaus
Hauptplatz
BRG
BG
VS
Tyroler Stub'n
GH Goldene
Kette
EST
Gewerbepark
OBI
Kellerschenke
Spielplatz
Kellerberg
Felmayer's
Beethovenstraße
Neukettenhofer Str.
Schwarzmühlgasse
Klederinger Straße
Schloss Rothmühle
Rudolf-Tonn-Stadion
GH Steiner
TBE
Golfclub Schwechat
B11
B9
B10
S1
500 m
1.000 m

Objektbeschreibung

Das hochwertig realisierte Projekt ist bereits fertiggestellt und bereit für Ihren sofortigen Einzug.

DAS WEGL – Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigentum in einer angenehmen Wohngegend, umgeben von Grün und doch so nah der Wiener Metropole!

Hier ist für jede(n) etwas dabei!

In diesem großartigen Neubauprojekt finden Sie Ihre neue Traumwohnung mit **2 bis 4 Zimmern**, deren Größen zwischen **52 und 95 m²** variieren. Alle Wohneinheiten werden mit **privaten Freibereichen**, darunter Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone ausgestattet. Hier finden Sie ein Zuhause, das Erholung und Entspannung garantiert.

Die Lage des Projekts verbindet dabei ruhiges Wohnen in urbaner Nähe – perfekt für Stadtliebhaber und Vielreisende!

Facts: 16 Traumwohnungen I attraktive Kaufpreise für Anleger und Eigennutzer I Tiefgarage I hochwertige Ausstattung I nachhaltige Ausführung I Barrierefreiheit im gesamten Wohnhaus

Exzellent durchdachte Raumaufteilung Gartenwohnung Top 3:

- geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine große Garderobe
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss
- getrennt begehbares, hochwertig ausgeführtes WC mit Handwaschbecken
- stilvolles Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschtisch und viel Raum für Ordnung
- weitläufige Wohnküche mit großzügigen Glaselementen und Zugang zur riesigen Terrasse und dem Wohlfühlgarten
- perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit reichlich Fläche für ein geräumiges

Schranksystem

- zwei ideal angelegte Kinder- bzw. Home-Office- Zimmer mit Blick ins eigene Grün
- Ausgedehnte Terrasse und zauberhafter privater Garten – Ihr Rückzugsort für entspannte Augenblicke

Wohnfläche: ca. 93,08 m² + Terrasse: ca. 34,75 m² + Garten: ca. 109,22 m² + Kellerabteil: ca. 2,55 m²

Kaufpreis Anleger: € 536.893.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 603.250.-

Kaufpreis Garagenplatz: € 27.000.-

Bezug: sofort!

WOHNBAUFÖRDERUNG iHv. € 13.000 + FAMILIENFÖRDERUNG (bis zu € 36.000) VOM LAND NÖ MÖGLICH!

Alle lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen und werden mit sorgfältig ausgewählten Materialien ausgestattet, welche ihnen einen schicken sowie auch zeitlosen Look verleihen!

Auszug Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

• Beheizung & Warmwasser mittels **Luft/Wasser-Wärmepumpen**

• Heizen und **Kühlen** über Fußboden-System (im DG: Klimaanlage)

• **PV-Anlage** am extensiv begrünten Dach mit 15 kWp – für den **umweltfreundlichen** Betrieb der Wärmepumpen

• Tiefgarage mit 24 Stellplätzen; Möglichkeit, jeden Stellplatz mit einer E-Ladestation nachzurüsten (gegen Aufpreis)

• Überdachter Fahrradabstellplatz vor dem Haus, Kinderwagen-, Fahrradabstell- & Müllraum, Einlagerungsräume, Paketempfangsboxen

• Barrierefreiheit im gesamten Haus

• **Holzdielen** Eiche geölt

• Hochwertige Sanitärgegenstände & **Marken-Produkte** in den Bädern

• Feinsteinzeugfliesen 30x60 cm in allen Nassräumen

• ESG-Glastrennwände bei Duschen & Wannen

• Fenster & Fenstertüren mit **3-fach Isolier-Verglasung** (teils raumhohe Verglasungen)

• **Elektrisch** ansteuerbarer **Sonnenschutz** an Fenstern & Fenstertüren

Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Zuhause und Ihrem neuen **Glück**! Sichern Sie sich gleich Ihre Wunsch-Wohnung und die **Vorfreude kann beginnen**...

Top 1, 5, 6, 8, 9, 10, 14 & 15 haben bereits glückliche Besitzer gefunden!

Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und beraten Sie über alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <7.250m
Höhere Schule <7.750m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <5.250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap