

**Ideale Hofruhelage! Neuwertige 2 Zimmer Wohnung mit
großer Loggia!**



Objektnummer: 283206

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,96 m ²
Nutzfläche:	69,14 m ²
Gesamtfläche:	69,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,04 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.017,60 €
Kaltmiete (netto)	797,18 €
Kaltmiete	925,09 €
Betriebskosten:	127,91 €
USt.:	92,51 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung pro Wohnung (inkl. Parkplatz) beträgt € 108,- zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilien
Messendorfer Straße 7
8041 Graz

T +43 6643070009
H +43 650 56 75 611

Gerne stehe ich Ihnen für einen Termin zur Verfügung.











STIEGE 1 / TOP 15

2 ZIMMER NFL 57,96m²
2. OBERGESCHOSS



Maßstab 1:100
0 1 2 3 4 5 m

F

Technische Änderungen sind vorbehalten.
Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung.
Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.
Küchengestaltung laut beiliegendem Küchenplan.
Stand der Unterlagen 01.02.2019.
Änderung vom 27.04.2020 (Sprossenheizkörper)
laut Bestandsplan April 2020.

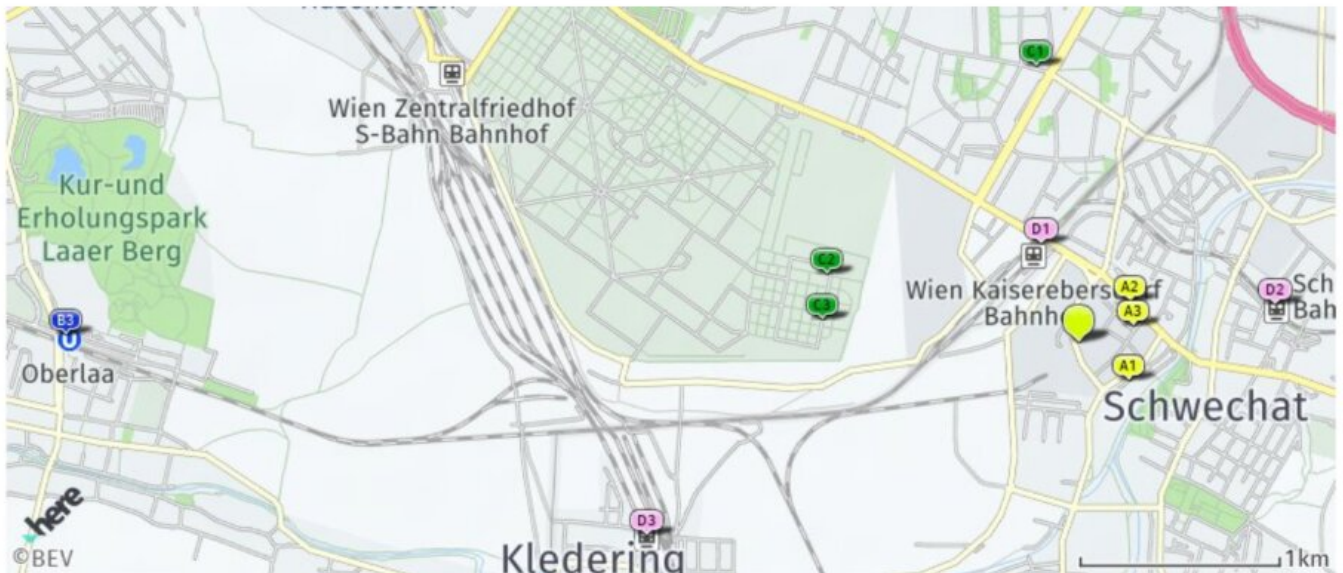


Übersichtsplan



Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus

- A1** Schwechat Sommerbad
(0,31 km / 0,43 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Schwechat, Wiener Straße
(0,33 km / 0,63 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Schwechat Alanovaplatz
(0,29 km / 0,66 km)
(Luftline / Mit Auto)

U-Bahn

- Simmering
U3
Wien
(5,41 km / 5,41 km)
(Luftline / Mit Auto)
- Enkplatz
U3
Wien
(5,38 km / 5,87 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B3** Oberlaa
U1
Wien
(5,05 km / 7,04 km)
(Luftline / Mit Auto)

Straßenbahn

- C1** Svetelskystraße
11, 71
Wien
(1,39 km / 1,93 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Zentralfriedhof Gruppe 152
106
Wien
(1,30 km / 3,92 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Zentralfriedhof Gruppe 147
106
Wien
(1,29 km / 5,37 km)
(Luftline / Mit Auto)

Lokalbahn

- D1** Bhf. Kaiserebersdorf
S7
Wien
(0,75 km / 0,75 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Schwechat
(1,00 km / 1,58 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Kledering
(2,36 km / 3,58 km)
(Luftline / Mit Auto)

Bahnhof

Wien Simmering
(5,86 km / 5,86 km)
(Luftline / Mit Auto)
Hauptbahnhof
1155, 1158, 120, 169, 200, 227, 261,
7860, 7940, 7941
Wien
(8,47 km / 9,46 km)
(Luftline / Mit Auto)
Flughafen Wien
(7,41 km / 9,89 km)
(Luftline / Mit Auto)

Flughafen

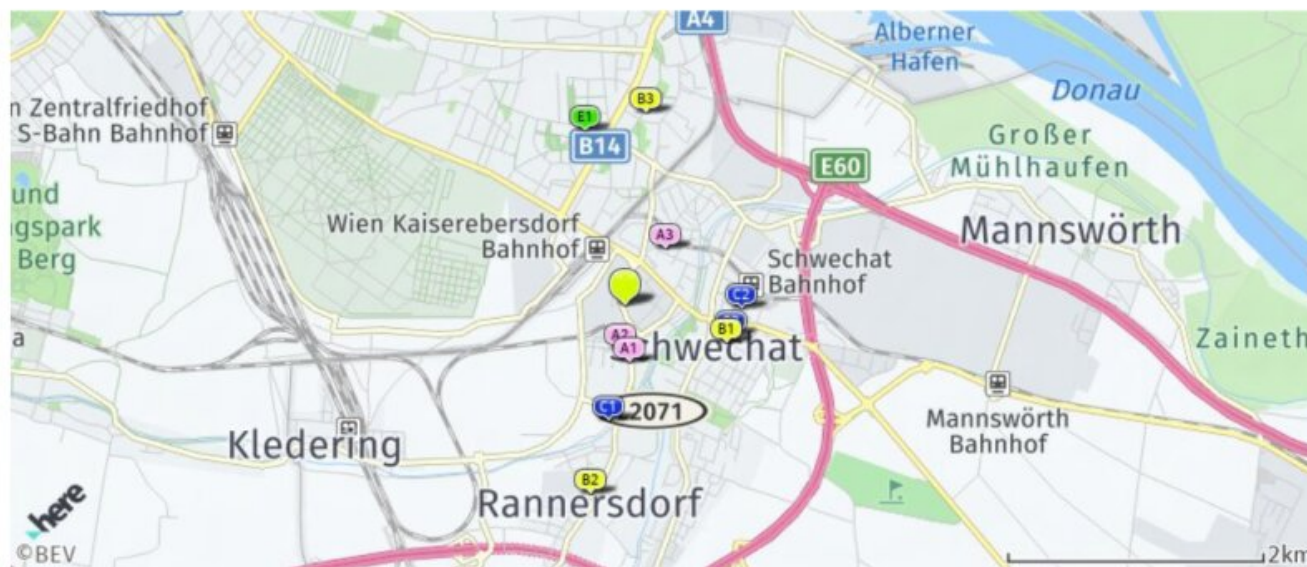
Flughafen Wien-Schwechat
(10,07 km / 10,07 km)
(Luftline / Mit Auto)

Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1** Hort der Stadtgemeinde Schwechat
Gladbeckstraße
2320 Schwechat
(0,45 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** NÖ Landeskindergarten
Gladbeckstraße
2320 Schwechat
(0,50 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** NÖ Landeskindergarten
Andreas Hofer-Platz
2320 Schwechat
(0,54 km / 1,22 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Volksschule

- B1** Volksschule II Schwechat
Ehrenbrunnengasse 8
2320 Schwechat
(0,85 km / 1,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Volksschule Schwechat
Rannersdorf
Stankagasse 25
2320 Schwechat
(1,50 km / 2,22 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Volksschule (hffentlich)
11., Hoefftgasse 7
Wien
(1,51 km / 3,53 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Schule

- C1** Neue Niederösterreichische Mittels...
Europaplatz 1
2320 Schwechat
(0,91 km / 1,09 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Allgemeine Sonderschule Schwechat
Schroedlgasse 1
2320 Schwechat
(0,91 km / 1,41 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Bundesgymnasium und Bundesrealgymna...
Ehrenbrunnengasse 6
2320 Schwechat
(0,86 km / 1,59 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Hochschule

- Max F. Perutz Laboratories
(7,17 km / 7,60 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- FH Campus Wien
(7,08 km / 7,73 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Institute of Molecular Biotechnolog...
(7,20 km / 8,14 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

sonstige Bildung

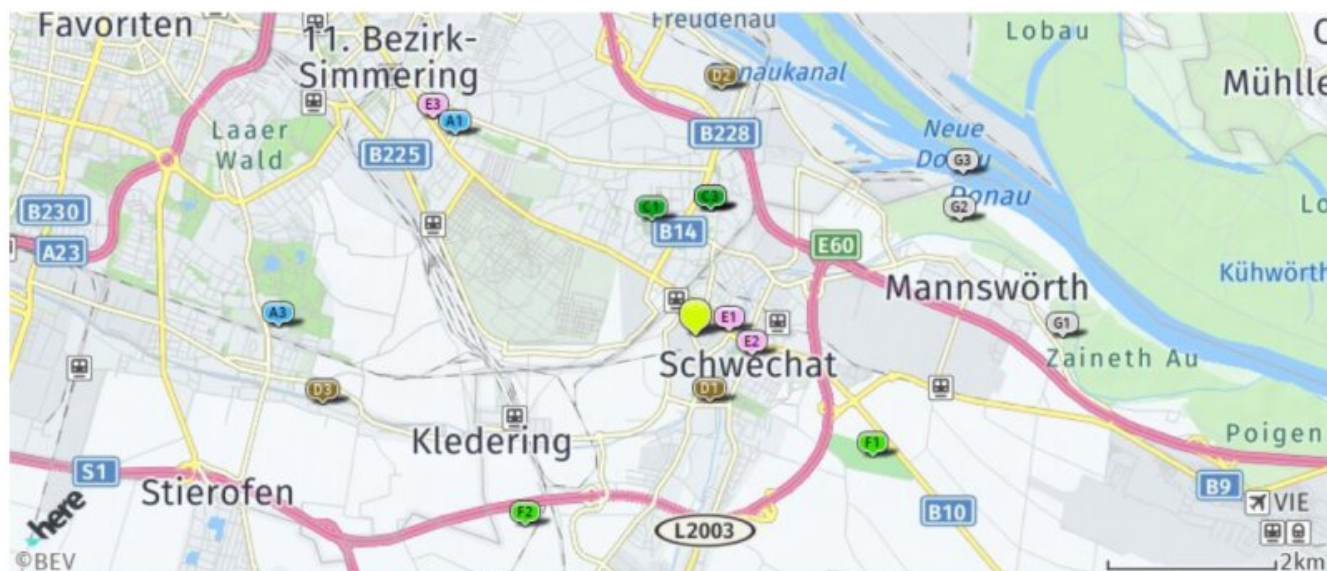
- E1** VHS Leberberg
Rosa-Jochmann-Ring
1110 Wien
(2,04 km / 2,04 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- VHS Simmering
Gottschalkgasse
1110 Wien
(5,43 km / 5,99 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Schule der Kampfkünste
Herbortgasse
1110 Wien
(5,24 km / 6,90 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Sport, Freizeit und Skigebiete

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therme

- A1** Kombibad Simmering
11., Florian-Hedorfer-Straße 5
Wien
(4,19 km / 4,19 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Familienbad Herderplatz**
11., Herderpark, Herderplatz
Wien
(5,55 km / 6,42 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** **Therme Wien**
10., Kurbadstraße 14
Wien
(4,96 km / 6,91 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kino

- Hollywood Megaplex**
Gasometer
Guglgasse 11
1110 Wien
(8,05 km / 8,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Blickle Kino**
(7,97 km / 8,81 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Fortuna**
(7,25 km / 9,36 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Sportanlage

- C1** **polysportiver Rasenplatz**
11., Rosa-Jochmann-Ring 22 ggü
(1,47 km / 2,24 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** **Turnsaal 288 m²**
11., Hoefftgasse 7
(1,50 km / 3,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** **Rasenfläche 5379 m²**
Befestigte Fläc...
11., Hoefftgasse 7
(1,50 km / 3,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Freizeitanlage

- D1** **Muehlen/Hammerwerke**
Schwarzmuehle
Schwechat
(1,11 km / 1,11 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** **Fun4Family**
Landwehrstraße 6 Huma-Center
1110 Wien
(2,95 km / 3,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** **Wasserspielplatz an der Liesing**
Klederinger Straße
1100 Wien
(4,53 km / 5,86 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Fitnessstudio

- E1** **Mihaela-Ioana Suci**
Brauhausstraße 2
2320 Schwechat
(0,67 km / 0,67 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** **Multiversum Schwechat**
Eigentums GmbH
Möhringgasse 2-4
2320 Schwechat
(0,71 km / 1,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** **Josef Nußbaumer**
Simmeringer Hauptstraße
209-211
1110 Wien
(4,07 km / 4,43 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Golfplatz

- F1** **GolfRange Schwechat (9 Loch Kurs)**
Brucker Bundesstraße 80
2320 Schwechat
(4,25 km / 4,25 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F2** **Driving Range S1**
Raststation Schwechat S1
2320 Schwechat
(3,05 km / 5,15 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Golfclub Wien**
Freudenau 65a
1020 Wien
(5,15 km / 6,26 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Erholungsraum

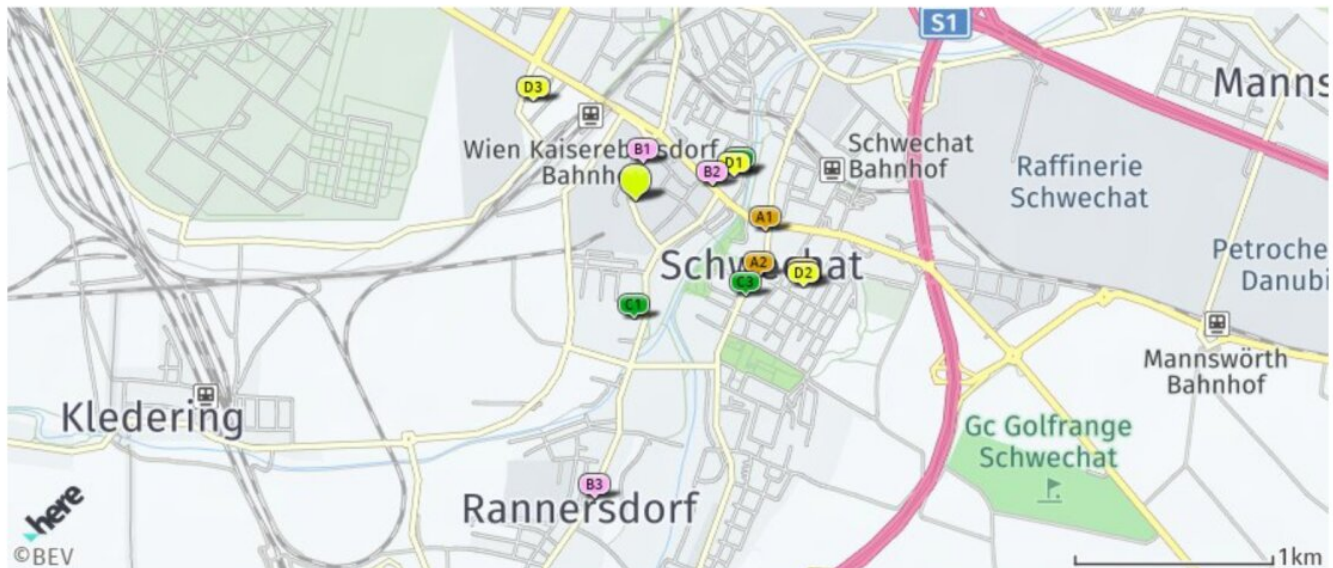
- G1** **Donauauen**
(4,38 km / 6,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- G2** **Donauauen Ergänzung**
Schwechat
(3,44 km / 8,02 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- G3** **Donauauen Ergänzung**
Albern mit Insel
(3,72 km / 18,41 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

See

- Alte Donau Ost**
(13,46 km / 13,46 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

- A1** Bio - Vollwertbäckerei
Gradwohl GmbH.
Hauptplatz 22
2320 Schwechat
(0,67 km / 1,05 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Wenninger Bäckerei GmbH
Himberger Straße 1
2320 Schwechat
(0,73 km / 1,28 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Anker Snack & Coffee
Gastronomiebet...
Franz Schubert Straße 5-7
2320 Schwechat
(0,93 km / 1,58 km)
(Luftline / Mit Auto)

Metzgerei

- B1** Radatz
Unternehmensbeteiligungen
GmbH
Mautner Markhof Straße 8
2320 Schwechat
(0,23 km / 0,23 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Rudolf Schuller GmbH
Wiener Straße 19
2320 Schwechat
(0,39 km / 0,80 km)
(Luftline / Mit Auto)
- B3** Gamperl Andreas
Brauhausstraße 47
2320 Rannersdorf
(1,50 km / 1,61 km)
(Luftline / Mit Auto)

Supermarkt

- C1** Billa
Brauhausstraße 14
2320 Schwechat
(0,59 km / 0,66 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Merkur
(0,66 km / 1,09 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Penny Markt
Himberger Straße 11
2320 Schwechat
(0,73 km / 1,72 km)
(Luftline / Mit Auto)

Drogerie

- D1** Bipa
(0,92 km / 0,92 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Bipa
Franz Schubert-Straße 5-7
2320 Schwechat
(0,94 km / 1,49 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D3** DM
(0,72 km / 1,59 km)
(Luftline / Mit Auto)

Objektbeschreibung

Tiefgarage (optional) + Kontrollierte Wohnraumlüftung + Moderne Einbauküche + Hochwertige Materialien + Allgemeine Dachterrasse

Wenn Qualität GROSS geschrieben wird.

Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Projekt und Sie werden Augen machen.

Ihre neue Wohnung besticht durch eine großzügige Raumaufteilung. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie das separate WC sind mit Markenprodukten und stilvollem Feinsteinzeug ausgestattet. Das geräumige ca. 30 m² große Wohn-Esszimmer hat eine sehr gut geplante Kochnische integriert und eine an die Küche äußerst nützliche "Speis" angeschlossen. Das ca. 20 m² große Schlafzimmer sowie die ostseitige Loggia runden diese charmante Neubauwohnung und viel Wohnqualität ab.

Highlight: Genießen Sie die große hauseigene Dachterrasse mit dem wunderbaren Fernblick, die den Mietern exklusiv zur Verfügung steht. Hier entspannen Sie in den Chillout-Bereichen, machen Sport auf den aufgestellten Fitnessgeräten, oder nutzen den integrierten Weichboden für Yoga.

Dieses Projekt besticht zudem durch seinen professionellen, hochwertigen Bau, eine sorgfältige Auswahl der verwendeten Materialien und den klug durchdachten, großzügigen Wohnungsgrundrissen! Ihnen stehen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmer und Größen zwischen ca. 41 m² und ca. 96 m² zur Verfügung.

Facts: Sicherheitstüre - Fußbodenheizung - Kontrollierte Wohnraumlüftung - Rollos
- großzügige Gärten, Balkone, Loggien und Terrassen - dreifach isolierverglaste Fenster
- Einzelraumthermostate - Kinderspielplatz - allgemeine Dachterrasse on Top - Tiefgarage
- E-Car Ladestationen - Küche mit Markengeräten - Weizer Parkett, uvm.

Die in Palazzo gehaltenen Innenwände und der Deckenstuck, bringen ein einzigartiges, gemütliches Flair in Ihre Wohnung.

Wohnfläche: ca. 57,96 m² + Loggia: ca. 11 m² + Kellerabteil

Hauptmietzins: € 797,18 + 10% Ust

Betriebskosten: € 127,91 + 10% Ust.

Gesamtbelastung: € 1.017,60 (exkl. Strom und Heizung)

Miete Garagenplatz (optional)

Beziehbar: ab sofort

Kaution: 3 BMM, Garage: 3 BMM

Mietdauer: 5 Jahre

Bonitätskriterien: Die Gesamtmiete darf 40% vom Netto-Einkommen nicht übersteigen!!!

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap