

## URBANE 3-ZIMMER NEUBAUWOHNUNG FÜR FAMILIEN



**Objektnummer: 21821**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.691,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.154,63 €
<b>Kaltmiete</b>	1.395,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,15 €
<b>Heizkosten:</b>	134,86 €
<b>USt.:</b>	161,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**





# Wohnen im Grünen

MIETWOHNUNGEN BEI SCHWECHATS HAUPTPLATZ



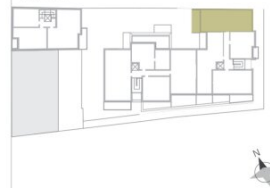
## TÜR 8



2. OG – BAUTEIL 1 / STIEGE 1  
3 - ZIMMER

Wohnfläche..... 79,32 m<sup>2</sup>  
Loggia ..... 13,05 m<sup>2</sup>  
ER..... 2,26 m<sup>2</sup>

### POSITION



### OBJEKTADRESSE

Weglasse 7; Sendnergasse 16  
2320 SCHWECHAT

### EIGENTÜMER

Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft  
Alpenstraße 61  
5020 SALZBURG

29.07.2019



1 m

5 m



Abweichung in den Grundrissen ist exemplarisch, Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

### Im Herzen von Schwechat - Trotzdem in der Natur.

Genießen Sie die Vorteile von einem zentral gelegenen Neubau mitten in Schwechat. Genießen Sie Ihre Freizeit in Ihrer modernen Wohnküche, welche zum Mittelpunkt Ihrer neuen vier Wände wird. Eine energieeffiziente Bauweise sorgt für niedrige Energiekosten und durch Ihren eigenen Parkplatz mit E-Ladestation, können Sie umweltfreundlich sowie nachhaltig durchstarten. Ein kräftiger Echtholzparkettboden aus Eiche und eine integrierte Fußbodenheizung sorgen für ein außerordentlich angenehmes Wohnklima. Im Herzen von Schwechat aber doch in der Natur. Durch die sensationelle Lage, erreichen Sie unter anderem den Eislaufplatz, das Freibad, den Schlosspark, die Hundewiese in Rannersdorf, die Volksschule und zahlreiche Nahversorger in nur wenigen Gehminuten. Darüber hinaus sind Sie ebenfalls mit ein paar Schritten mitten am belebten Hauptplatz und können entspannt Ihre Erledigungen machen, einen Kaffee mit Freunden genießen oder bei einem Eis das Geschehen beobachten.

#### Details zur 4-Zimmer Wohnung:

- circa 79,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche exklusive Loggia
- circa 13,05 m<sup>2</sup> Loggia
- rund 2,26 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- Heizungsart: Fernwärme
- Außenraffstores & Außenjalousien
- Hochwertige Ausstattung ist inkludiert:
  - Echtholzparkett - Eiche.
  - Fußbodenheizung in alle Räumen.

- *Hochwertige Küche sowie Küchengeräte*

- **Barrierefrei von Ihrem Garagenplatz bis zur Wohnungstür**
- **E-Ladestation, ermöglicht ein einfaches laden zu Hause**
- **Stellplatz für Ihr Auto ist zusätzlich anzumieten!**
- [Hier finden Sie den Plan zu dieser Wohneinheit](#)
- **Kaution: EUR 4 780,00**

**Gesamtmiete: EUR 1 691,80**

**inkl. Betriebskosten, Heizkosten (Akonto), Warm- und Kaltwasser (Akonto)**

**Details zur Lage - Umgebung - Anbindung:**

- *zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe.*
- *Kinderkrippe, Kindergärten, Schulen und Hort zu Fuß erreichbar.*
- *Die wunderbare Mannswörther Au befindet sich in unmittelbarer Nähe.*
- *Der Neusiedler See ist in 25 Minuten erreichbar.*
- *Der Golfclub - Colony Club Gutenhof Himberg ist um die Ecke.*

- *S-Bahn Schwechat (17 min nach Wien Mitte - Zone 100 - Park & Ride System)*
- *Bushaltestelle mit Anschluss S-Bahn befindet sich direkt vor der Haustüre - Linie 218*

**RUFEN SIE AN - Paul Hanifl - [0664 125 11 11](tel:06641251111)**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap