

**Einziehen und rundum Wohlfühlen! Das ist in dieser
3-Zimmer-Wohnung garantiert!**



Objektnummer: 291396

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,20 m ²
Nutzfläche:	87,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.249,41 €
Kaltmiete (netto)	973,06 €
Kaltmiete	1.135,82 €
Betriebskosten:	162,76 €
USt.:	113,59 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













STIEGE 1 / TOP 17

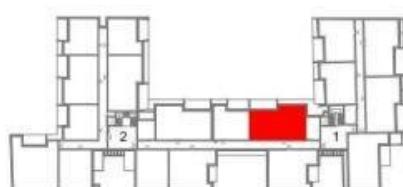
3 ZIMMER NFL 75,20m²
2. OBERGESCHOSS



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 01.02.2019/30.04.2020
Änderung Wohnnutzfläche laut Bestandsplan April 2020



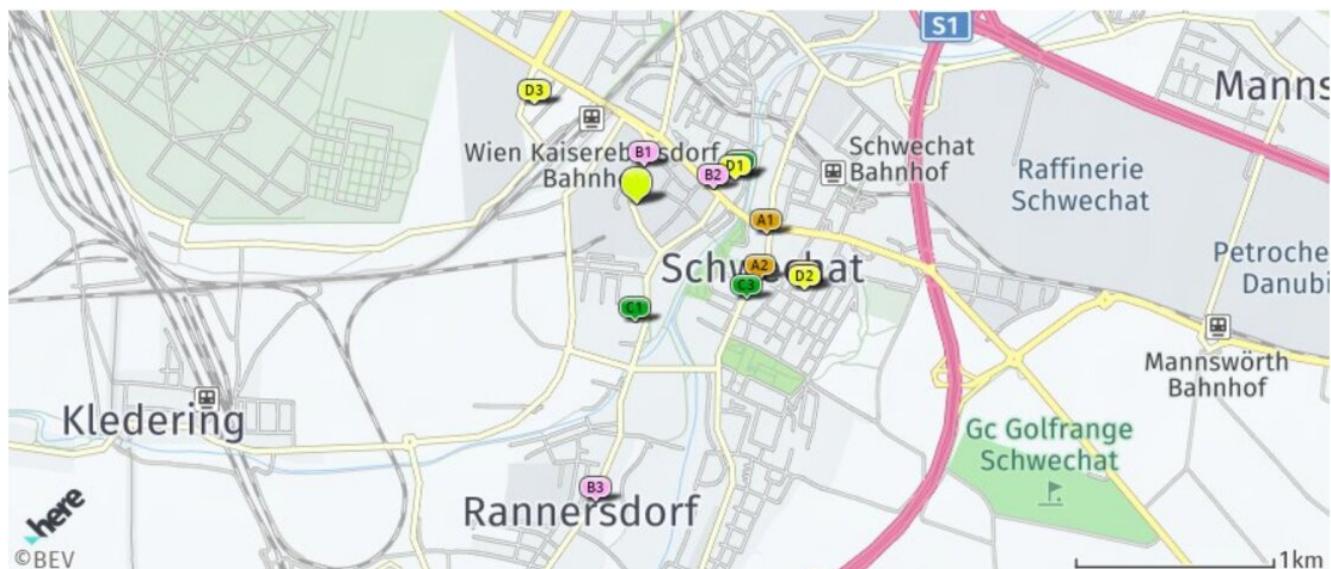
Übersichtsplan

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

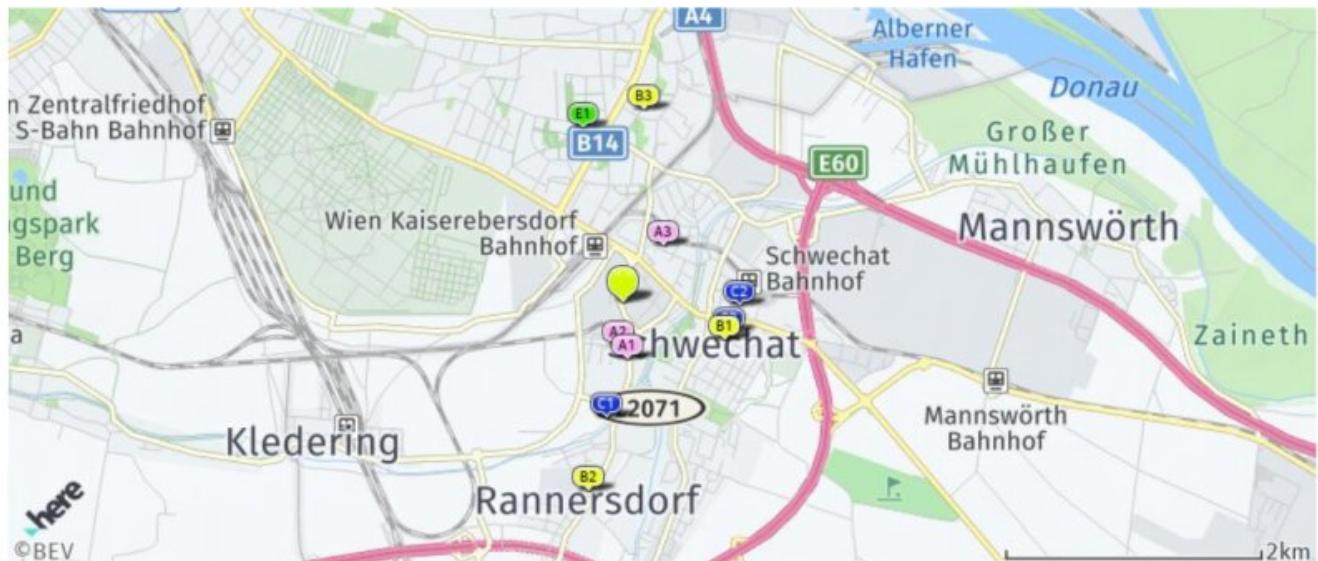
- D1** Bipa
(0,92 km / 0,92 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Bipa
Franz Schubert-Straße 5-7
2320 Schwechat
(0,94 km / 1,49 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D3** DM
(0,72 km / 1,59 km)
(Luftline / Mit Auto)

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)
(Luftline / Mit Auto)

A2 NÖ Landeskindergarten

Gladbeckstraße
2320 Schwechat
(0,50 km / 0,50 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3 NÖ Landeskindergarten

Andreas Hofer-Platz
2320 Schwechat
(0,54 km / 1,22 km)
(Luftline / Mit Auto)

Volksschule

B1 Volksschule II Schwechat
Ehrenbrunnagasse 8
2320 Schwechat
(0,85 km / 1,52 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 Volksschule Schwechat

Rannersdorf
Stankagasse 25
2320 Schwechat
(1,50 km / 2,22 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3 Volksschule (öffentl.)

11., Hoefftgasse 7
Wien
(1,51 km / 3,53 km)
(Luftline / Mit Auto)

Schule

C1 Neue
Niederösterreichische
Mittels...
Europaplatz 1
2320 Schwechat
(0,91 km / 1,09 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 Allgemeine Sonderschule

Schwechat
Schroedlgasse 1
2320 Schwechat
(0,91 km / 1,41 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3 Bundesgymnasium und

Bundesrealgymna...
Ehrenbrunnagasse 6
2320 Schwechat
(0,86 km / 1,59 km)
(Luftline / Mit Auto)

Hochschule

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

sonstige Bildung

E1 VHS Leberberg

Rosa-Jochmann-Ring
1110 Wien
(2,04 km / 2,04 km)
(Luftline / Mit Auto)

VHS Simmering

Gottschalkgasse
1110 Wien
(5,43 km / 5,99 km)
(Luftline / Mit Auto)

Schule der Kampfkünste

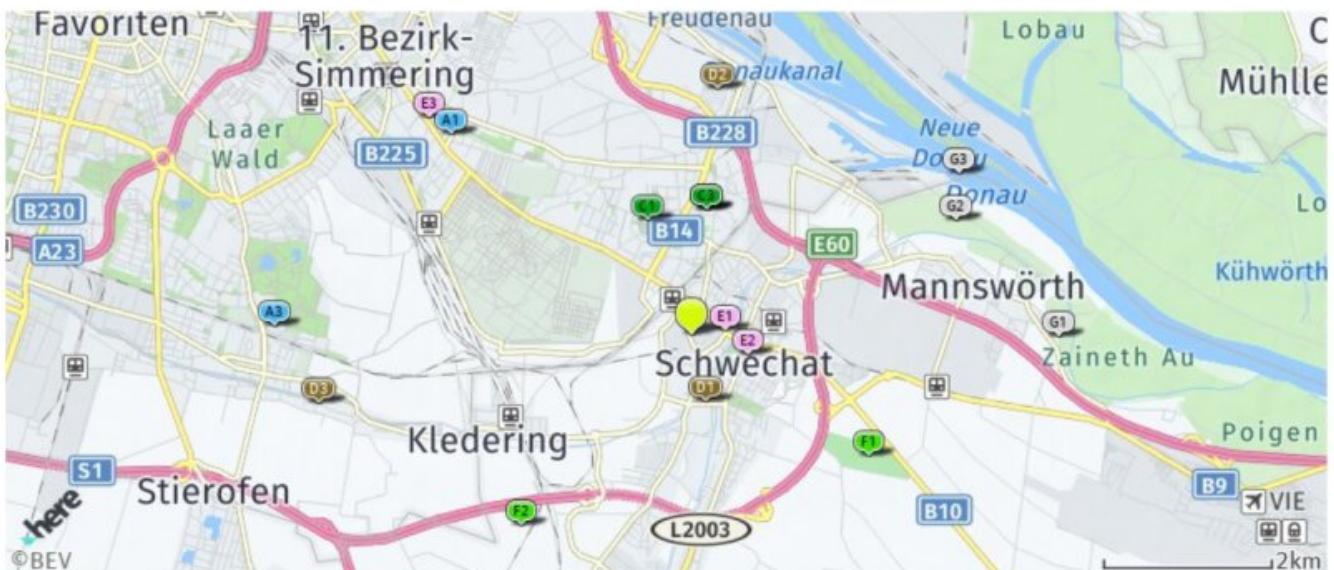
Herbottgasse
1110 Wien
(5,24 km / 6,90 km)
(Luftline / Mit Auto)

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)
(Luftline / Mit Auto)
- Familienbad Herderplatz**
11., Herderpark, Herderplatz
Wien
(5,55 km / 6,42 km)
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Therme Wien
10., Kurbadstraße 14
Wien
(4,96 km / 6,91 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kino

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

Sportanlage

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

Freizeitanlage

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

Fitnessstudio

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

Golfplatz

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

Erholungsraum

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

See

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

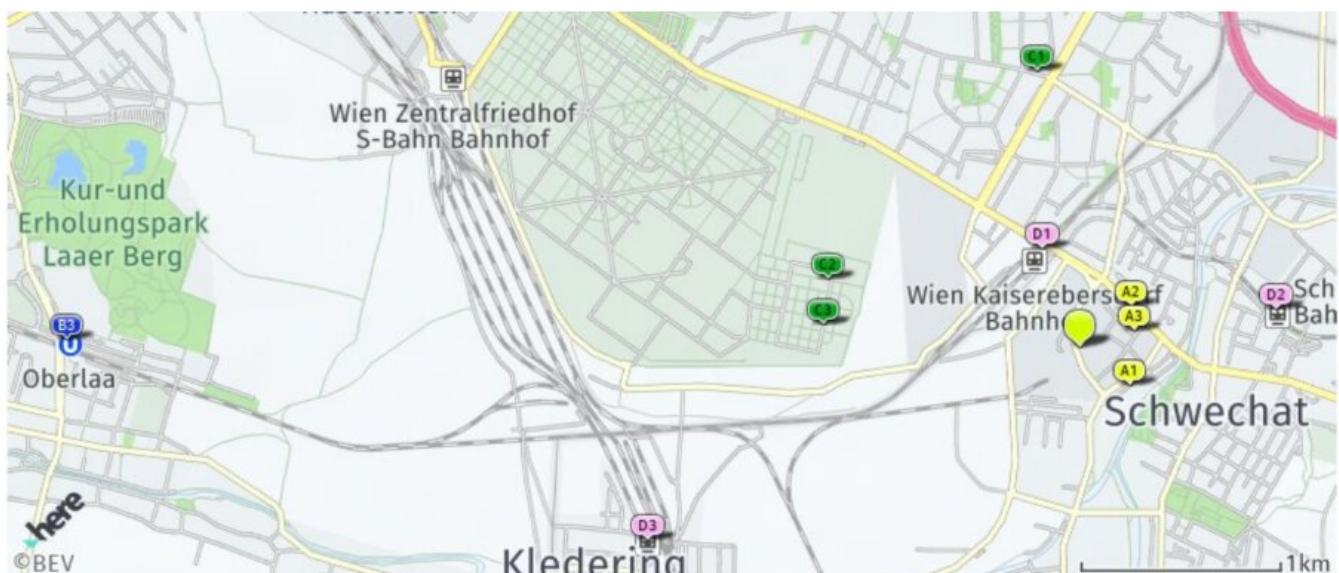
Öffentlicher Nahverkehr



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)

Lokalbahnhof

- 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)

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, Dusche und Doppelhandwaschbecken, sowie das separate WC sind mit Markenprodukten und stilvollem Feinsteinzeug ausgestattet. Das geräumige Wohn-Esszimmer hat eine sehr gut geplante Kochnische integriert und eine an die Küche äußerst nützliche "Speis" angeschlossen. Zwei gemütliche Schlafzimmer und die große Innenhof-Loggia in Richtung Süden 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 Wohnungsgrundrisse! 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. 75,2m² + Loggia: ca. 12,78m² + Kellerabteil

Hauptmietzins: € 973,06 + 10% Ust

Betriebskosten: € 162,76 + 10% Ust.

Gesamtbelastung: € 1.249,41 (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