

## **Terrassenwohnung in Schwechat | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25297**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	30,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	646,77 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	170,50 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

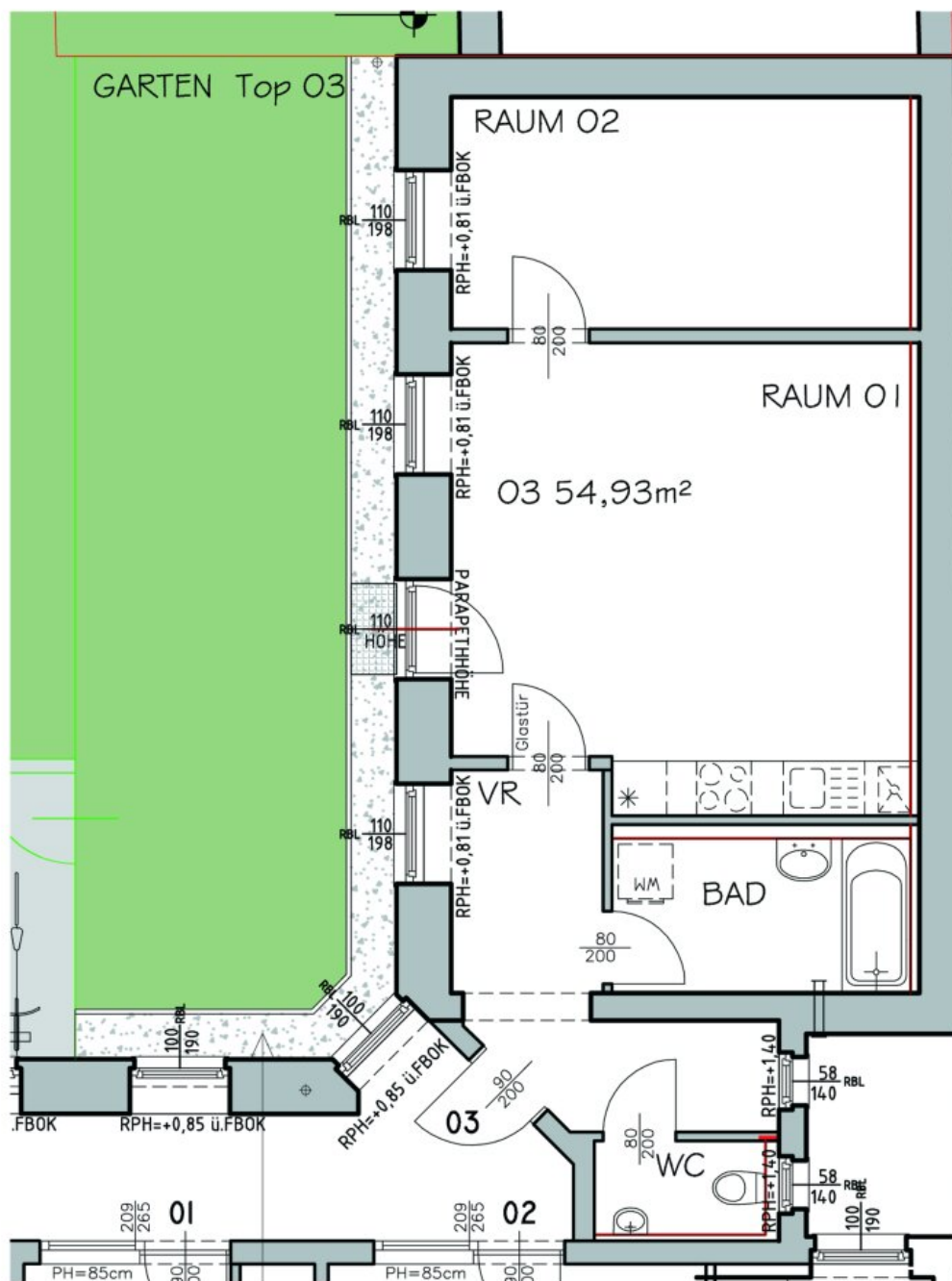












# Objektbeschreibung

## Helle Gartenwohnung mit eigenem Grünbereich

Diese einladende Wohnung bietet auf rund **55 m<sup>2</sup>** Wohnfläche ein angenehmes Zuhause mit direktem Zugang zum eigenen Garten. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss und privater Grünfläche sorgt für ein besonderes Wohngefühl.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist der zentrale Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe sowie einen Esstisch. Von hier gelangt man auch direkt in den Garten.

Ein weiterer Raum steht als Schlafzimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Aufenthaltsraum zur Verfügung und lässt sich je nach Bedarf flexibel möblieren.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet – unter anderem mit Badewanne, Waschbecken und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Besonders hervorzuheben ist der **private Garten**, der den Wohnraum nach draußen erweitert. Hier ist Platz zum Entspannen, für Spiele im Freien oder zur Gestaltung einer kleinen Grünoase.

### Auf einen Blick:

- Gartenwohnung mit direktem Zugang ins Freie
- ca. **55 m<sup>2</sup>** Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Zusätzliches Zimmer zur flexiblen Nutzung
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Praktischer Eingangsbereich
- Helle Räume und angenehme Wohnlage



## Interesse?

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit, Ihre Anfrage **ausschließlich über dieses Webportal** zu stellen.

Im Anschluss senden wir Ihnen zeitnah sämtliche Unterlagen sowie weitere Informationen zur Wohnung zu.

## Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Wohngegend von Schwechat** mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsflächen befinden sich in der Nähe. Die Umgebung bietet **angenehmes, stadtnahes Wohnen mit viel Grün** – ideal für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem **ruhigen Zuhause mit Außenfläche** sind.

**Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

---

## WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap