

**3 Zimmer mit Terrasse | unbefristet | Top Ausstattung**



**Objektnummer: 21655**

**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>	86,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.653,40 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.252,84 €
<b>Kaltmiete</b>	1.503,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,25 €
<b>USt.:</b>	150,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



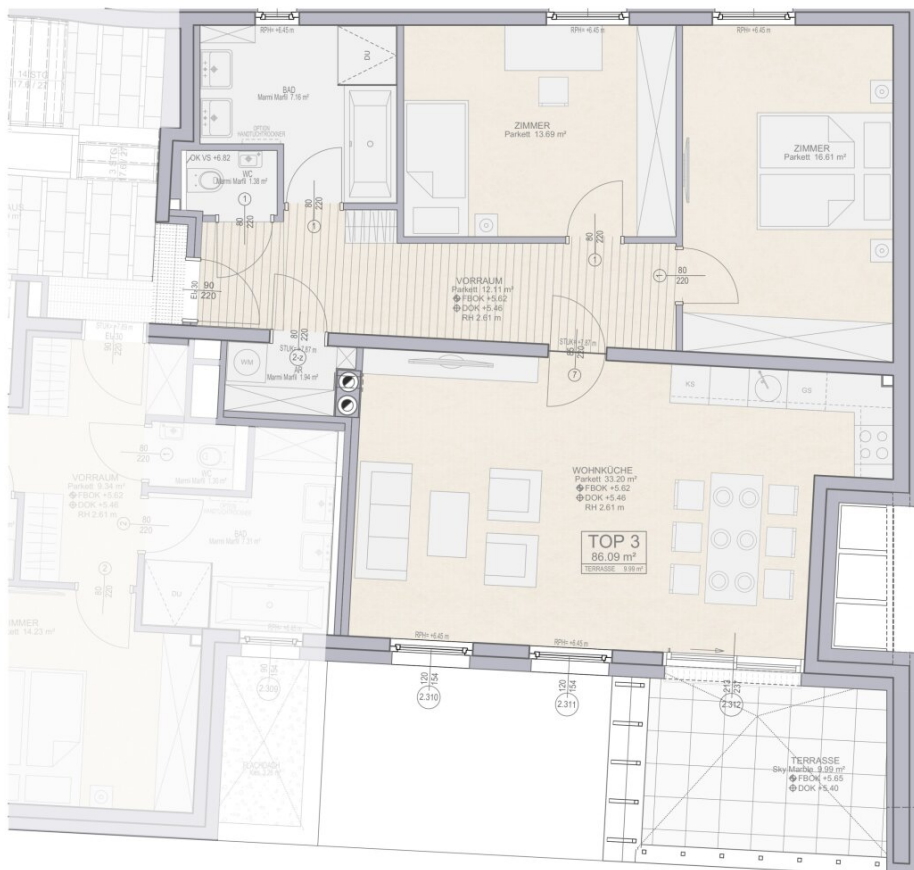
**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

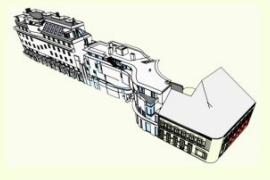








**LEBEN IM NEUEN  
SCHWECHAT**  
HIMBERGERSTRASSE 1  
FRANZ SCHUBERT STRASSE 2  
2. OBERGESCHOSS



Himberger Straße 1 • 2320 Schwechat  
Tel. (01) 707 66 21 • Fax. (01) 707 66 22 22  
leiner.office@baumeister.at • www.immobilienwelt.cc

**IL** ARCHITEKT DI LÁSZLÓ KRIZMANICS  
2500 BADEN, ERZHERZOG WILHELM-RING 1-3 / 8

Übersichtliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenanfragen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Die Einrichtung und Befüllung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

## Objektbeschreibung

### Unbefristet wohnen im Schubert Haus – hochwertig, ruhig, durchdacht

86 m<sup>2</sup> | Terrasse | ruhige Lage | kleines Haus

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in einem kleinen, gepflegten Wohnhaus in Schwechat. Die Kombination aus unbefristeter Miete, technischer Ausstattung und ruhiger Lage ist in dieser Form selten. Kein Standard-Neubau – sondern ein solides Gesamtpaket für langfristiges Wohnen.

### [Plan zu Ihrer Traumwohnung](#)

#### Highlights

- 3 Zimmer, ca. 86 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>
- unbefristete Miete
- Fußbodenheizung & Kühlung
- moderne Küche
- Bad mit Wanne & Dusche
- Garage optional

**MONATLICHE MIETKOSTEN: EUR 1 653,40 inkl. Betriebskosten**

**Voraussichtlicher Übergabetermin: 01. Juni 2026**

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

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken 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 U3 Simmering (Zone 1 der Wiener Linien)
- Bushaltestelle mit Anschluss S-Bahn befindet sich direkt vor der Haustüre - Linie 218

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER | Ein GRATIS Übersiedlungsauto für Ihren Umzug steht bereit!**

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen!

**KONTAKTIEREN SIE MICH**

**Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns 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.

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.