

**Bis zu -5% Rabatt sichern! Grün | Urban | Chic: Exklusive  
4-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen von Schwechat!  
Nachhaltig, hochwertig und überraschend ruhig!**



**Objektnummer: 298196**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weglgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,16 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	100,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	62,26 m <sup>2</sup>
Keller:	2,55 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,68
Kaufpreis:	447.270,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.444,26 €
Infos zu Preis:	

NÖ-Wohnbauförderung möglich

### Provisionsangabe:

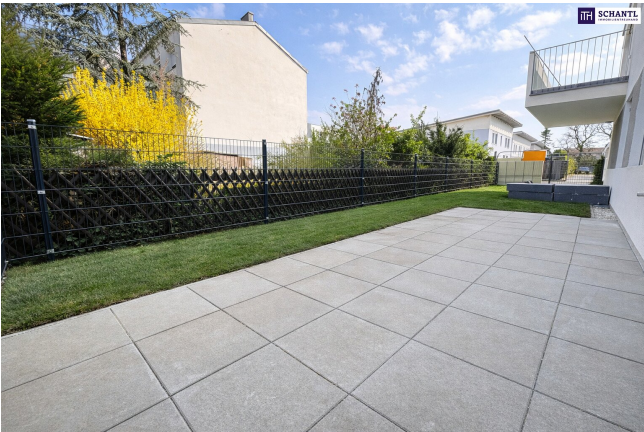
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

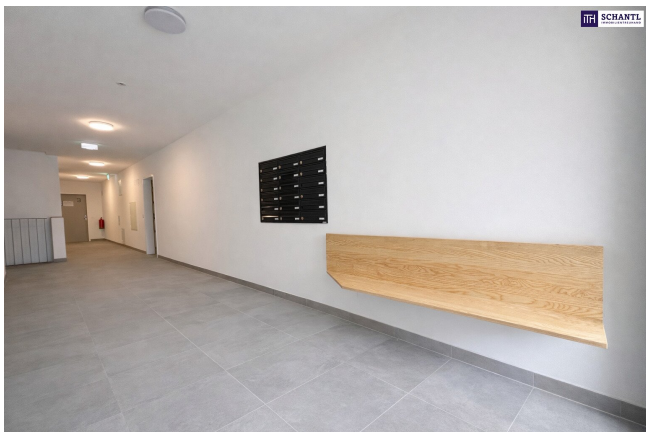
## Ihr Ansprechpartner











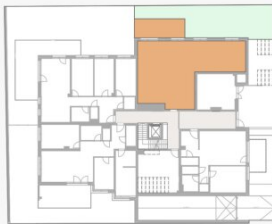


# Das Wegl

Weglgasse, 2320 Schwechat

## Top 4 EG

Wohnen 86,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse 16,50 m<sup>2</sup>  
Eigengarten 62,26 m<sup>2</sup>



**KDA**  
investments

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten, Oktober 2024.

in Kooperation mit  
**AVOIS**



## Objektbeschreibung

*\*Das hochwertig realisierte Projekt ist bereits fertiggestellt und bereit für Ihren sofortigen Einzug.\**

**DAS WEGL – Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigentum in einer angenehmen Wohngegend, umgeben von Grün und doch so nah der Wiener Metropole!**

Hier ist für jede(n) etwas dabei!

In diesem großartigen Neubauprojekt finden Sie Ihre neue Traumwohnung mit **2 bis 4 Zimmern**, deren Größen zwischen **52 und 95 m<sup>2</sup>** variieren. Alle Wohneinheiten werden mit **privaten Freibereichen**, darunter Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone ausgestattet. Hier finden Sie ein Zuhause, das Erholung und Entspannung garantiert.

Die Lage des Projekts verbindet dabei ruhiges Wohnen in urbaner Nähe – perfekt für Stadtliebhaber und Vielreisende!

Facts: 16 Traumwohnungen | attraktive Kaufpreise für Anleger und Eigennutzer | Tiefgarage | hochwertige Ausstattung | nachhaltige Ausführung | Barrierefreiheit im gesamten Wohnhaus

Exzellente durchdachte Raumaufteilung Gartenwohnung Top 4:

- geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine große Garderobe und zusätzlichen Stauraum
- stilvolles Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschtisch und viel Raum für Ordnung
- getrennt begehbare, hochwertig ausgeführtes WC mit Handwaschbecken
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss
- stilvoll organisierte Wohnküche, die Kochen und Wohnen harmonisch vereint
- perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit reichlich Fläche für ein geräumiges

## Schranksystem

- zwei ideal angelegte Kinder- bzw. Home-Office- Zimmer mit Blick ins eigene Grün
- raffiniert konzipierte Terrasse mit eigenem Gartenparadies

Wohnfläche: ca. 86,16 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 16,50 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 62,26 m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,55 m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 447.270.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 508.550.-

Kaufpreis Garagenplatz: € 27.000.-

Bezug: sofort!

**WOHNBAUFÖRDERUNG iHv. € 13.000 + FAMILIENFÖRDERUNG (bis zu € 36.000) VOM LAND NÖ MÖGLICH!**

Alle lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen und werden mit sorgfältig ausgewählten Materialien ausgestattet, welche ihnen einen schicken sowie auch zeitlosen Look verleihen!

Auszug Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

- Beheizung & Warmwasser mittels **Luft/Wasser-Wärmepumpen**
- Heizen und **Kühlen** über Fußboden-System (im DG: Klimaanlage)
- **PV-Anlage** am extensiv begrünten Dach mit 15 kWp – für den **umweltfreundlichen** Betrieb der Wärmepumpen
- Tiefgarage mit 24 Stellplätzen; Möglichkeit, jeden Stellplatz mit einer E-Ladestation

nachzurüsten (gegen Aufpreis)

- Überdachter Fahrradabstellplatz vor dem Haus, Kinderwagen-, Fahrradabstell- & Müllraum, Einlagerungsräume, Paketempfangsboxen
- Barrierefreiheit im gesamten Haus
- **Holzdielen** Eiche geölt
- Hochwertige Sanitärgegenstände & **Marken-Produkte** in den Bädern
- Feinsteinzeugfliesen 30x60 cm in allen Nassräumen
- ESG-Glastrennwände bei Duschen & Wannen
- Fenster & Fenstertüren mit **3-fach Isolier-Verglasung** (teils raumhohe Verglasungen)
- **Elektrisch** ansteuerbarer **Sonnenschutz** an Fenstern & Fenstertüren

Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Zuhause und Ihrem neuen **Glück!** Sichern Sie sich gleich Ihre Wunsch-Wohnung und die **Vorfreude kann beginnen...**

**Top 1, 5, 6, 8, 9, 10, 14 & 15 haben bereits glückliche Besitzer gefunden!**

**Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!**

**Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und beraten Sie über alle verfügbaren Einheiten!**

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <6.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <7.250m

Höhere Schule <7.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap