

Effiziente 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse | Durchdachte Aufteilung & zentrale Lage



Objektnummer: 21978

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,79 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 77,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.126,74 €
Kaltmiete (netto)	780,17 €
Kaltmiete	933,63 €
Betriebskosten:	137,74 €
Heizkosten:	85,90 €
USt.:	107,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl







Wohnen im Grünen

MIETWOHNUNGEN BEI SCHWECHATS HAUPTPLATZ



1 m

5 m

Erreichung in den Grenzen ist exemplarisch. Änderungen vorbehalten.



TÜR 15



3. OG - BAUTEIL 1 / STEIGE 2
2 - ZIMMER

Wohnfläche 58,79 m²
Terrasse 10,70 m²
ER 9,20 m²

POSITION



OBJEKTDRESSSE

Waglgasse 7, Sanderingasse 16
2320 SCHWECHAT

EIGENTUMER

Wissertrot Versicherungs-Aktiengesellschaft
Alpenstraße 61
5020 SALZBURG

29.07.2019





Objektbeschreibung

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse | Kompakt, gut aufgeteilt & zentral in Schwechat

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine kompakte und gut nutzbare Raumaufteilung in zentraler Lage von Schwechat.

Auf rund **59 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung einen großzügigen Wohnbereich mit Küche sowie ein separates Schlafzimmer.

Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt für zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Wohnkonzept -> [Grundrissplan](#)

Der Wohnbereich mit integrierter Küche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Das Schlafzimmer ist separat begehbar und ermöglicht eine klare Trennung von Wohnen und Rückzug.

Zusätzliche Nebenflächen schaffen weiteren Stauraum bzw. flexible Nutzungsmöglichkeiten im Alltag.

Warum diese Wohnung

Die Kombination aus Dachgeschosslage, Terrasse und effizienter 2-Zimmer-Aufteilung bietet eine klare Alternative zu klassischen Grundrissen und eignet sich ideal für Singles oder Paare mit Homeoffice-Bedarf.

Monatliche Gesamtbelastung: EUR 1 126,73

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

Kautions: EUR 3.380,22

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 Hanifi - 0664 125 11 11

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.