

**Erstbezug in Schwechat | moderne 2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon, Küche & effizienter Ausstattung**



Objektnummer: 21983

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.113,64 €
Kaltmiete (netto)	855,00 €
Kaltmiete	961,27 €
Betriebskosten:	106,27 €
Heizkosten:	56,24 €
USt.:	96,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl



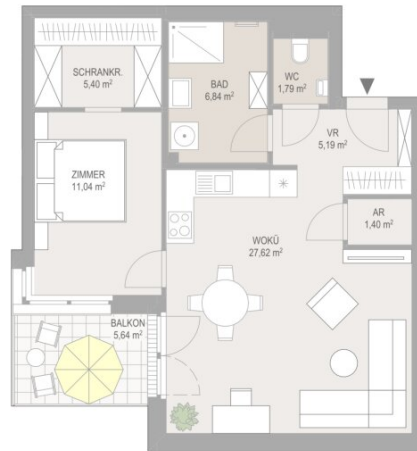
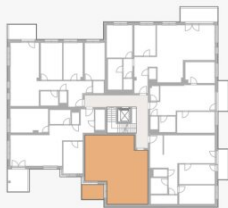


Das Wegl

Weglgasse, 2320 Schwechat

Top 10
OG

Wohnen 59,28 m²
Balkon 5,64 m²



0 1 2 3 4 5 m

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

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon & Küche in Schwechat

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Neubau in Schwechat und wird als **Erstbezug** vermietet.

Die Wohnung überzeugt durch einen klaren, gut nutzbaren Grundriss, eine angenehme Wohnküche mit Zugang zum Balkon sowie ein separates Schlafzimmer. Besonders praktisch sind der zusätzliche Schrankraum und der Abstellraum – dadurch bietet die Wohnung auf ca. 59 m² mehr Stauraum, als man auf den ersten Blick erwarten würde.

Ein großer Vorteil ist die moderne und effiziente Haustechnik: Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch eine PV-Anlage am Dach. Der erzeugte Strom wird für den Betrieb der Wärmepumpen verwendet, ein möglicher Überschuss wird eingespeist und kommt der Betriebskostenabrechnung zugute.

Die moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung, elektrischen Raffstores und 3-fach-Verglasung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Küche wird bereits eingebaut und ist im Mietumfang enthalten.

Wohnung

ca. 59 m² Wohnfläche | ca. 5,6 m² Balkon | 2 Zimmer | großzügige Wohnküche | separates Schlafzimmer | Schrankraum | Abstellraum | Badezimmer | separates WC | moderne Einbauküche | Erstbezug

Lage

Die Wohnung befindet sich in Schwechat und bietet eine gute Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Wien sowie dem Flughafen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Anbindung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Gesamtkosten: EUR 1 113,64

inkl. Betriebs- und Heizkosten

Besichtigungen ab 25. Mai möglich.

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

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur 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 danken für Ihr 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap