

## N°1 Schwechat – Ihr neues Zuhause im Zentrum



**Objektnummer: 96519**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	352.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690412  
H +436645483323



Mitglied des  
immobilienring.at







**N°1** NUMBER ONE  
SCHWECHAT



Zugang TOP 32



**TOP 32 / 2. OBERGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: 64,97 m<sup>2</sup>  
Loggiafläche: 3,78 m<sup>2</sup>

0 2 4 6 8 10m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### N°1 Schwechat- Urbane Wohnqualität im Zentrum von Schwechat

Mit diesem Projekt entsteht am Hauptplatz 1 ein architektonisch prägendes Neubauprojekt, das stilvolles Wohnen, nachhaltige Gebäudetechnik und leistbares Eigentum in zentraler Lage vereint. Rund 100 Eigentumswohnungen sowie ergänzende Büro- und Gewerbeflächen schaffen ein lebendiges Wohnumfeld mitten im Zentrum Schwechats.

Die klare Formensprache, großzügige Fensterflächen und durchdachten Freiräume verleihen dem Projekt eine zeitlose Eleganz und schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit langfristigem Wohnwert. Die zentrale Lage am Hauptplatz verbindet ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Wege im Alltag und hohe Lebensqualität mit einer schnellen Anbindung an die Wiener Innenstadt – ideal für alle, die Eigentum mit ausgezeichneter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Innenstadt suchen.

Besonders Paare, Singles und Familien profitieren von der gelungenen Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und entspannter Wohnatmosphäre. Während Wien dank Bahnhof, S-Bahn und optimaler Verkehrsanbindung rasch erreichbar ist, überzeugt Schwechat mit Grünflächen, kurzen Wegen und hoher Alltagstauglichkeit abseits der Großstadtheftik.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 38 m<sup>2</sup> bis 123 m<sup>2</sup> und bieten durchdachte Grundrisse sowie großzügige Balkone, Loggien, Terrassen oder Eigengärten. Ein begrünter Innenhof sowie das nachhaltige Energiekonzept mit Photovoltaik, Luftwärmepumpe sowie Heizen und Kühlen mittels Bauteilaktivierung sorgen zusätzlich für zeitgemäßen Wohnkomfort und nachhaltige Effizienz.

### Das Projekt im Überblick

- Rund 100 Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 38 m<sup>2</sup> bis 123 m<sup>2</sup>
- Balkone, Loggien, Terrassen & Eigengärten
- Heizen & Kühlen mittels Bauteilaktivierung
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Fernwärme, Luftwärmepumpe und Photovoltaik

- Begrünter Innenhof
- Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen
- Büro- & Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- Geplante Fertigstellung 2028

### **Ausstattung:**

- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Dach
- teilweise Betonkernaktivierung bzw. Fußbodenheizung
- 3- Scheiben Isolierverglasung
- Raffstores als Sonnenschutz nach bauphysikalischen Vorschriften
- edle Eichen-Parkettboden
- hochwertiges Feinsteinzeug
- elegante Sanitärausstattung

### **Die Lage**

Die zentrale Lage am Hauptplatz verbindet urbane Infrastruktur mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht den Standort besonders attraktiv für Menschen, die naturnahes Wohnen mit urbaner Mobilität verbinden möchten.

### **3% Kundenprovision**

### **Fertigstellung geplant 2028**

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <6.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <7.500m

Höhere Schule <7.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.250m



Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.