

**THE FANTASTIC – Doppelhaushälfte 151 m<sup>2</sup> - 4 Zimmer  
-ERSTBEZUG zu MIETEN!**



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 2434/2235**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

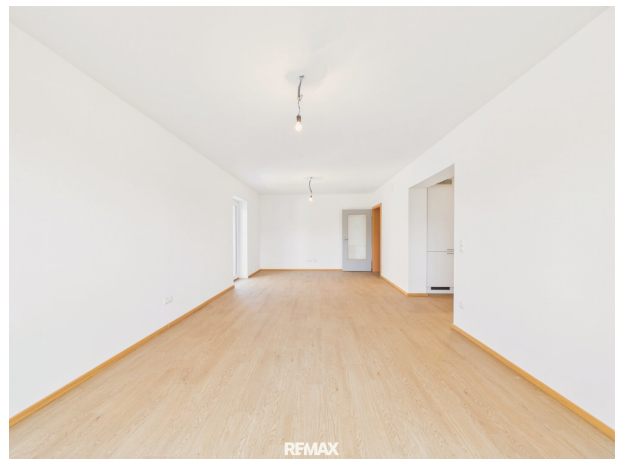
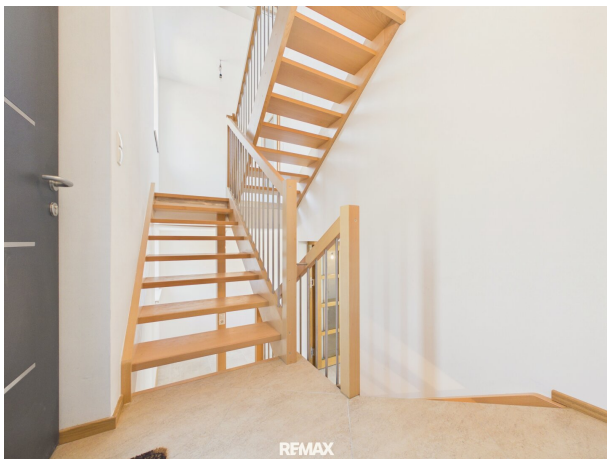
<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2432 Schwadorf
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	2.068,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.735,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.880,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,45 €
<b>USt.:</b>	188,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

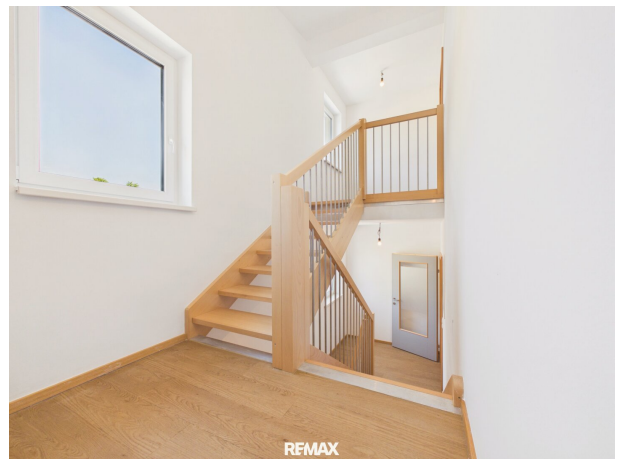
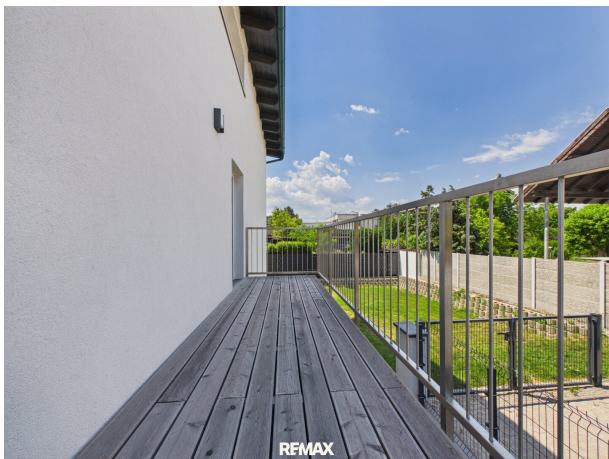
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**David MUTHI**







REMAX



REMAX



REMAX



## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI für MIETER:INNEN!

THE FANTASTIC – Doppelhaushälfte 151 m<sup>2</sup> - 4 Zimmer -ERSTBEZUG zu MIETEN!

Sie sind auf der Suche nach einem großzügig und modern gestalteten Heim für sich und Ihre Familie? In Grün Ruhelage, mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung, in ländlicher Umgebung und doch in Wien-Nähe? Dann sind Sie hier genau richtig!

Diese komplett neu und aufwändig sanierte Doppelhaushälfte gelangt in 2432 Schwadorf, nur wenige Kilometer östlich von Wien, zur Vermietung und bietet insgesamt ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, aufgeteilt auf 4 Zimmer, Nebenräume sowie großzügige Freiflächen.

Das Haus wurde ca. 1980 erbaut und 2023/2024 komplett und aufwändig saniert und auf einen zeitgemäßen technisch-ökologischen Standard gebracht.

Die durchdachte Raumaufteilung, verbunden mit moderner und hochwertiger Ausstattung, erfüllen alle Vorgaben für gehobene Wohnbedürfnisse.

Schon beim Eintritt in das Haus werden Sie von der auffallenden Helligkeit, der durchdachten und praktischen Anordnung der Räume und der ansprechenden Ausstattung begeistert sein.

Die großen Fensterflächen geben viel natürliches Licht und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl.

Der sichtbar hohe Anspruch des Eigentümers an Design und Qualität der gewählten Materialien verleihen dieser Immobilie eine ganz besondere Note und Individualität.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum, ca. 5,1 m<sup>2</sup>

- Wohn-Esszimmer, ca. 32,8 m<sup>2</sup>
- Küche, ca. 11,4 m<sup>2</sup>
- Flur, ca. 1,6 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 1,6 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe, ca. 2,54 m

#### Obergeschoss:

- Vorraum, ca. 6,9 m<sup>2</sup>
- Flur, ca. 4,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer1, ca. 12,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer2, ca. 18,9 m<sup>2</sup>
- Bad/WC, ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe, ca. 2,54 m

#### Kellergeschoss:

- Vorraum mit Stiegenhaus, ca. 9.5 m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 32,8 m<sup>2</sup>
- Technikraum, ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- Bad/WC, ca. 3,7 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe, ca. 2,30 m
- Separater Abstellraum (außen), ca. 3,8 m<sup>2</sup>

#### Freiflächen:

- Vorgarten, ca. 16 m<sup>2</sup>
- Garten, ca. 208,4 m<sup>2</sup>
- Terrasse, ca. 33 m<sup>2</sup>
- Balkon, ca. 8,5 m<sup>2</sup>
- 1 Kfz-Abstellplatz

#### Ausstattung und Highlights:

- Vollwärmeschutz 3-fach Isolierglasfenster mit elektrischen Außenjalousien
- strapazierfähige und pflegeleichte Vinylböden im gesamten Wohnbereich
- Großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Echtholz Stiege vom Tischler
- Neue Einbauküche mit Elektrogeräten
- Vorbereitung für E-Ladestation (Wallbox)
- Separater Zugang in den Kellerbereich
- SAT-Antenne
- 1 Kfz-Abstellplatz
- Gartenzaun

#### Technik und Heizung:

- Luft-Wärmepumpe „TOSHIBA“
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- 300l Warmwasserspeicher

## WICHTIGE HINWEISE!

Das Haus wird bis auf die Einbauküche mit Geräten unmöbliert übergeben!

Die Mietdauer ist vorerst mit 5 Jahren befristet, mit Verlängerungsoption!

Haustiere sind nicht gestattet!!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage und Erreichbarkeit: Die knapp 2.200 Einwohnerzählende Marktgemeinde Schwadorf, liegt im niederösterreichischen Industrieviertel, ca. 8 km östlich von Schwechat und ca. 14 km von der Bundeshauptstadt Wien entfernt und gehört zum Verwaltungsbezirk Bruck an der Leitha.

Mit dem Auto erreicht man über die B10 in knapp 10 Minuten Fahrzeit die S1, sowie den Flughafen Wien Schwechat.

Der Ort ist durch Busverbindungen (221, 272) nach Wien und Bruck/Leitha, gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Stationen sind in wenigen Minuten Fußweg vom Haus aus zu erreichen.

Infrastruktur: Schwadorf verfügt über alle wichtigen Einrichtungen, wie Supermarkt, Arzt, Tankstelle, Poststelle, Heurige und Gaststätten.

Die weithin bekannte Europaschule befindet sich nur einen Steinwurf vom Haus entfernt.

Weitere wichtige Informationen zu Schwadorf finden Sie unter <https://www.schwadorf.gv.at>

Rechtliche Hinweise! Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers, sind wir einseitig nur für den Vermieter tätig!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen.

Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren.

Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden.

Weder der Makler noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Vital

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Maklerstelle frei: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <2.500m

Arzt <6.000m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Post <500m

Bank <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap