

**Panorama Ausblick, Terrasse, Garage - 3 Zimmer in
Bestlage - grün, ruhig, hell!**



Objektnummer: 1609/47129

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

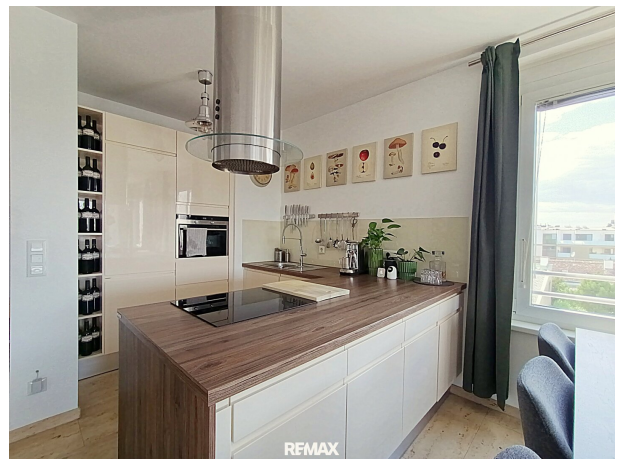
Zahlen, Daten, Fakten

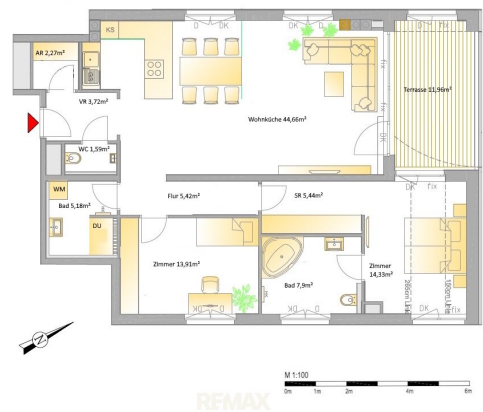
Adresse	Neukettenhofer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,24 m ²
Nutzfläche:	116,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Gesamtmiete	1.666,02 €
Kaltmiete (netto)	1.220,00 €
Kaltmiete	1.508,20 €
Betriebskosten:	288,20 €
USt.:	157,82 €
Provisionsangabe:	

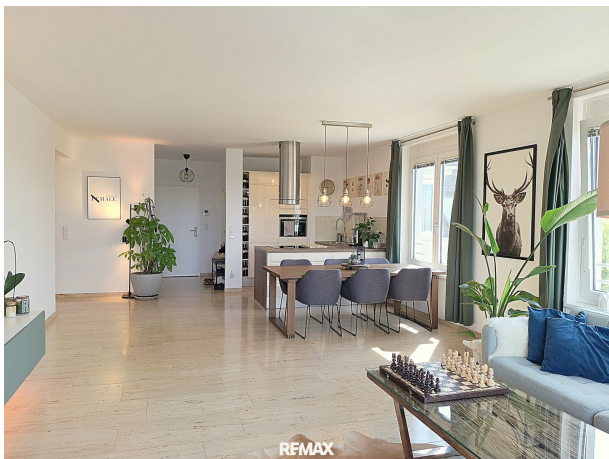
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

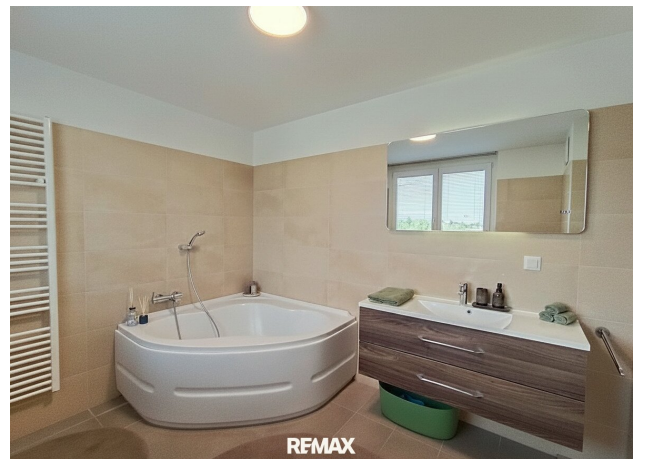
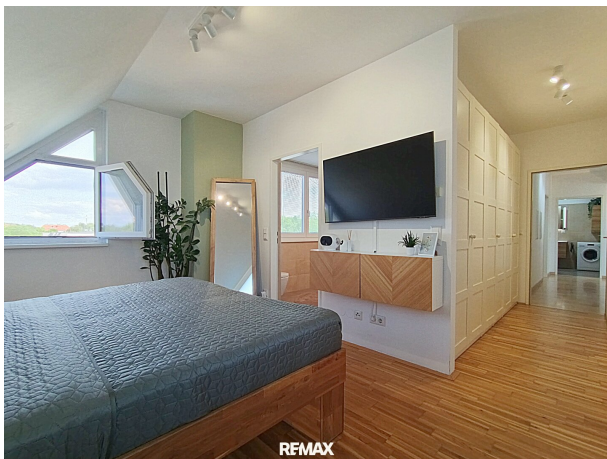




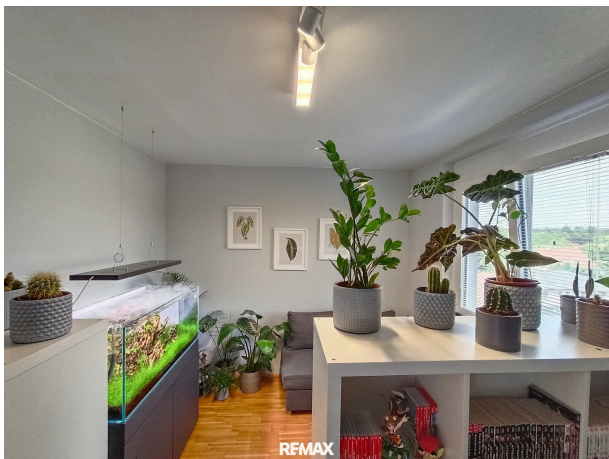


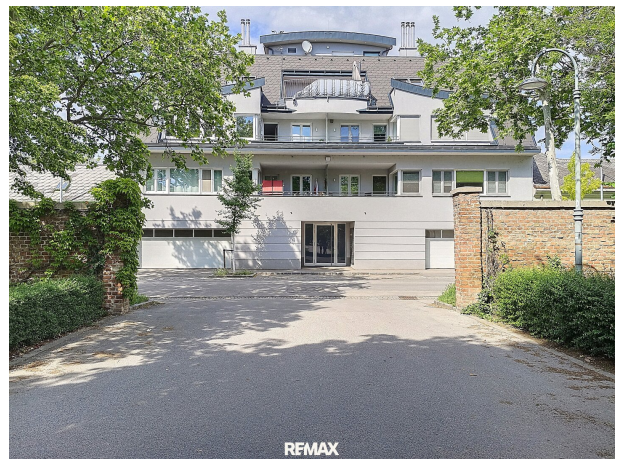
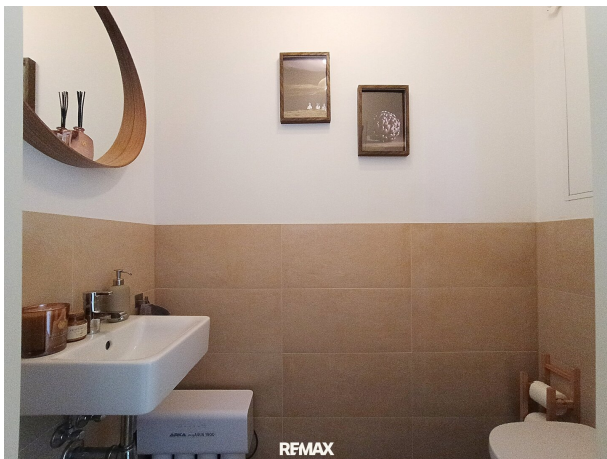














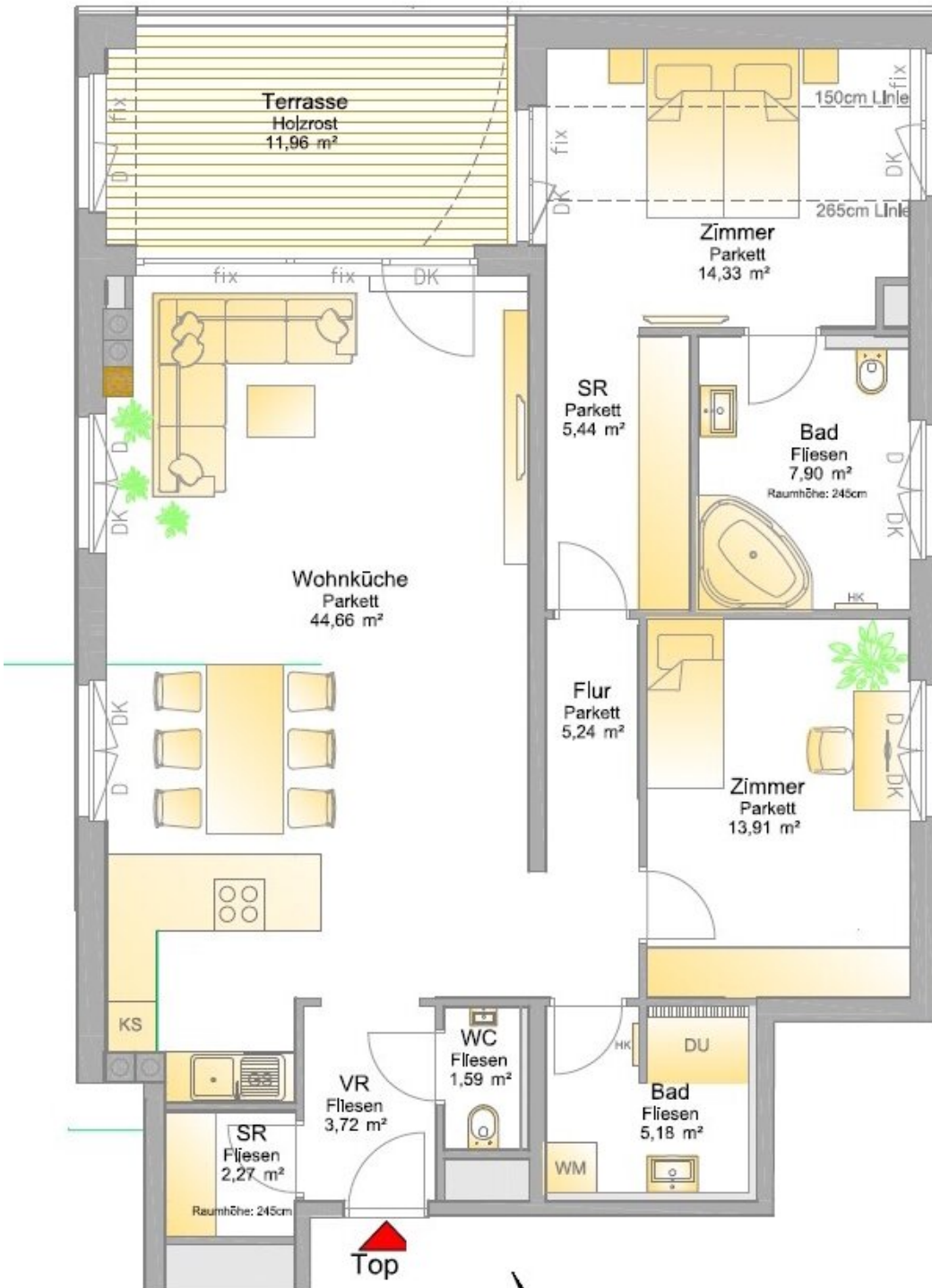
REMAX



REMAX



REMAX



M 1:100

M 1:100



REMAX

Objektbeschreibung

Eine traumhafte Wohnung im 3. Liftstock (Dachgeschoß) mit Luxus-Ausstattung in der **Bestlage von Schwechat!**

Das moderne, stilvolle Haus mit nur zehn exklusiven Wohneinheiten wurde 2015 errichtet.

Die hochwertiger Niedrigenergiebauweise und die energieeffiziente Fußbodenheizung sorgen für behaglichen Wohnkomfort.

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: Parkettböden im Schlafbereich und edle Fliesen (Feinsteinzeug) in den Sanitärräumen und im Abstellraum. Im Küchen-/Wohnbereich, im Flur und im Vorraum wurde eleganter Steinboden gelegt, der in den Sommermonaten für angenehme Kühle sorgt und im Winter, dank der Fußbodenheizung, für behagliche Wärme sorgt.

Die moderne Einbauküche ist vollständig mit Elektrogeräten ausgestattet.

Die Wohnung ist mit einem Lift barrierefrei erreichbar bietet die perfekte Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Bauweise und ruhiger Lage mit bester Anbindung.

Den Bewohner des Hauses steht ein Fitnessraum sowie ein Lobbybereich mit Zugang zum Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Ein Heim für Menschen, die eine sonnige Grünruhelage, den wunderbaren Fernblick, die Nähe zum Hauptplatz mit vielen Geschäften für den täglichen Bedarf, sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das stilvolle Wohnen in gepflegtem Umfeld zu schätzen wissen.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Zugang zum Abstellraum und zum Gäste WC
- Großzügiges (ca. 45m²), sonniges Wohnbereich mit schöner Küche und Zugang zur Terrasse und traumhaftem Weitblick über die grüne Umgebung
- Elegante Küche komplett möbliert (inkl. Kühlschrank, Backofen, Kochfeld, Geschirrspüler und Dunstabzug)
- ruhiges Master Bedroom mit Schranknische und angeschlossenem Badezimmer

- großzügiges Badezimmer mit Fenster, Waschbecken, Eckbadewanne, Handtuchrockner, WC
- das zweite Schlafzimmer mit schönem Ausblick ins Grüne
- das zweite Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss
- Kellerabteil (ca. 4,5 m²)
- geräumiger PKW-Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses

Luxus Ausstattung:

- Hochwertiger Parkettboden im Schlafbereich
- Steinboden im Küchen/ Wohnbereich, Flur und Vorraum
- elegante Fliesen in den Bädern und Toiletten
- Fußbodenheizung (zentrale Anlage, nach Verbrauch abgerechnet)
- Handtuchheizkörper und Einbauradio in den Badezimmern
- Sicherheitstür
- Videosprechanlage
- Satelliten- Anschluss (Astra und Hot Bird) in allen Zimmern
- eleganter Haus- Eingang mit einem Wasserfall
- Niedrigenergie-Bauweise

Ausgezeichnete Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten:

- Schnellbahn-Station (ca. 17 Fahrminuten bis Bahnhof Wien Mitte und sehr schnell am Flughafen Wien)
- mehrere Busse in Gehdistanz

- S1 und A4 sind in kürzester Zeit erreichbar
- Einkaufszentrum, Supermärkte, Heurigen
- Hallen- und Sommerbad, Eislaufplatz, Theater, Golfplätze, Reithöfe, Veranstaltungszentrum
- Volksschulen, Gymnasium, Mittelschule, VHS und Kindergärten

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Mietkostenaufstellung in Euro:

Mietzins Wohnung	1.150,00
Mietzins Stellplatz	70,00
Betriebskosten Wohnung	288,20
Zwischensumme	1.508,20
10% Ust.	143,82
20% Ust.	14,00
Wasser W/K i HK	148,58

Brutto inkl. BK/WW/HK 1.814,60

Die Vorschreibung für Kalt- und Warmwasser sowie Heizung beträgt derzeit monatlich brutto € 148,58 brutto. Die Kautions beträgt € 8.000,00.

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

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 <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.750m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap