

**4-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT GROSSEM  
WOHNBEREICH & BALKON | ZENTRALE LAGE IN  
SCHWECHAT**



**Objektnummer: 22013**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.970,32 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.390,07 €
<b>Kaltmiete</b>	1.642,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,33 €
<b>Heizkosten:</b>	141,14 €
<b>USt.:</b>	186,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**





# Wohnen im Grünen

MIETWOHNUNGEN BEI SCHWECHAT HAUPTPLATZ



perspektive

## TÜR 11

2. OG – BAUTEIL 1 / STIEGE 2  
4 - ZIMMER

Wohnfläche..... 96,60 m<sup>2</sup>  
 Balkon ..... 15,94 m<sup>2</sup>  
 ER..... 4,01 m<sup>2</sup>



### OBJEKTADRESSE

Weglgasse 7; Sendnergasse 16  
2320 SCHWECHAT

### EIGENTÜMER

Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft  
Alpenstraße 61  
5020 SALZBURG

29.07.2019



1 m 5 m



Änderung in den Grundrissen ist exemplarisch. Änderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

## **Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Durchdachte Raumaufteilung & Neubauqualität**

Diese neuwertige 4-Zimmer-Wohnung verbindet großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Auf rund **96,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet sie ausreichend Platz für Familien, Paare mit Homeoffice oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund **31 m<sup>2</sup>** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum rund **15,94 m<sup>2</sup> großen Balkon**. Große Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre

**Wohnkonzept** -> [Grundrissplan](#)

Drei separat begehbare Schlafzimmer schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei Badezimmer sowie zwei Toiletten erhöhen den Wohnkomfort und machen die Wohnung besonders alltagstauglich für Familien oder mehrere Personen im Haushalt.

## **Warum diese Wohnung**

Die Kombination aus großzügiger Wohnküche, drei separat begehbaren Schlafzimmern, zwei Bädern und der modernen Neubausausstattung bietet ein Wohnkonzept, das in dieser Größenklasse nur selten zu finden ist. Die zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Naherholungsgebieten rundet das Gesamtpaket ab.

**Monatliche Gesamtbelastung: EUR 1 970,30**

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

**Kautions: EUR 5 910,96**

## **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 Hanifl - 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.