

## **Panorama Aussicht auf einen Park - DG Wohnung in einer tollen Lage!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/47228**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann Burkl Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 51,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,90
Gesamtmiete	1.160,56 €
Kaltmiete (netto)	880,00 €
Kaltmiete	1.055,05 €
Betriebskosten:	175,05 €
USt.:	105,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Monika Mansoory**





REMAX



REMAX



REMAX

**TOP 5**  
DACHGESCHOSS

- Wohnfläche 74.49 m<sup>2</sup>
- Terrasse 8.02 m<sup>2</sup>

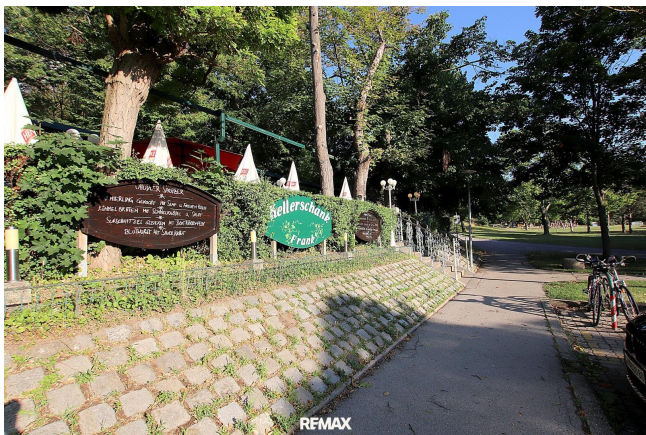


Johann Burki-Gasse





REMAX



REMAX



REMAX





**TOP 5**  
DACHGESCHOSS

- Wohnfläche 74,49 m<sup>2</sup>
- Terrasse 8,02 m<sup>2</sup>



REMAX

## Objektbeschreibung

Eine traumhafte Wohnung in der Bestlage von Schwechat!

Diese stilvolle Neubauvilla mit nur fünf exklusiven Wohneinheiten wurde 2008 errichtet.

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

In den Sommermonaten ermöglicht der im Fußbodensystem integriertes Kühlsystem eine angenehme Raumtemperatur zu halten.

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: edle Fliesen in den Sanitärräumen, der Küche und dem Vorraum sowie Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen. Die moderne Einbauküche ist vollständig mit Elektrogeräten ausgestattet.

Die Wohnung bietet die perfekte Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Bauweise und ruhiger Lage mit bester Anbindung.

Im Haus gibt es KEINEN LIFT!

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
- Großzügiges, sonniges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und traumhaftem Weitblick über den Felmayerpark bis nach Wien
- Elegante Küche komplett möbliert (inkl. Kühlschrank, Backofen, Kochfeld, Geschirrspülmaschine und Dunstabzug)
- ruhiges Schlafzimmer mit schönem Ausblick ins Grüne
- Großzügiges Badezimmer mit Fenster, Waschbecken, Eckbadewanne, Handtuchtrockner und Waschmaschinen-Anschluss

- Abstellraum
- Toilette mit Handwaschbecken
- Kellerabteil (ca. 4 m<sup>2</sup>)

#### Luxus Ausstattung:

- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- elegante Fliesen im Bad, Toilette und Vorraum
- Fußbodenheizung (zentrale Anlage, nach Verbrauch abgerechnet) mit integriertem Kühlsystem
- Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Sicherheitstür
- Videosprechanlage
- Satelliten- Anschluss (Astra und Hot Bird) in allen Zimmern
- außergewöhnliche, elegante Haupt-Eingangshalle
- 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!

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 <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <6.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.750m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap