OHNE GAS | OHNE FERNWÄRME: HOCHWERTIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT WÄRMEPUMPE, KLIMA, LOGGIA & BALKON



Objektnummer: 22036

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,54 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Gesamtmiete	1.700,11 €
Kaltmiete (netto)	1.244,09 €
Kaltmiete	1.461,73 €
Betriebskosten:	196,70 €
Heizkosten:	81,77 €
USt.:	156,61 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

EXKLUSIVES WOHNEN IN SCHWECHAT
2.OG





1 2 3 4

2.OG - TÜR 16
3 - Zimmer

Wohnfläche....	80,54m²
Logia.....	3,52m²
Balkon.....	3,20m²

POSITION



OBJEKTADRESSE

Ableidingergasse 6 / Weglgasse 12
2320 Schwechat

Objektbeschreibung

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage, Loggia und Balkon | Durchdachter Grundriss & moderner Wohnkomfort

Ohne Gas. Ohne Fernwärme. Mit moderner Wärmepumpe effizient heizen und Energiekosten sparen.

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung verbindet einen durchdachten Grundriss, moderne Haustechnik und eine gute Lage in Schwechat. Auf ca. 80,54 m² Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice oder Gäste. Die rund 24,89 m² große Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur ca. 3,52 m² großen Loggia und zum vorgelagerten Balkon mit ca. 3,20 m². Zwei nahezu gleich große Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschtisch, ein separates WC sowie ein Hauswirtschafts- und ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für hohen Wohnkomfort.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

KLIMAANLAGE IN ALLEN WOHN- UND SCHLAFRÄUMEN | LOGGIA & BALKON | GRIFFLOSE EWE-EINBAUKÜCHE MIT SIEMENS-GERÄTEN | ZWEI VOLLWERTIGE SCHLAFZIMMER | FUSSBODENHEIZUNG | ELEKTRISCHE AUSSENRAFFSTORES | BADEZIMMER MIT BADEWANNE & DOPPELWASCHTISCH | SEPARATES WC | HAUSWIRTSCHAFTS- & ABSTELLRAUM | EICHENPARKETT | KELLERABTEIL | LIFT

Wohnkonzept ? Grundrissplan

Die beiden Schlafzimmer mit ca. 16,01 m² und ca. 15,88 m² sind separat begehbar und vielseitig nutzbar. Die Raumaufteilung eignet sich damit ideal für eine kleine Familie, ein Paar mit Homeoffice oder eine Wohngemeinschaft.

Warum diese Wohnung

Die Kombination aus großzügiger Wohnküche, zwei vollwertigen Schlafzimmern, Klimaanlage, hochwertiger Küche und zwei Freiflächen bietet ein modernes und alltagstaugliches Wohnkonzept. Die gute Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln rundet das Gesamtpaket ab.

Monatliche Gesamtbelastung: EUR 1 700,10

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

Kaution: EUR 5 100,00

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap