

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA & BALKON | KLIMAANLAGE & HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG



Objektnummer: 22041

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Gesamtmiete	1.099,83 €
Kaltmiete (netto)	805,81 €
Kaltmiete	946,69 €
Betriebskosten:	127,58 €
Heizkosten:	51,85 €
USt.:	101,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

EXKLUSIVES WOHNEN IN SCHWECHAT 2.OG



2.OG - TÜR 15
2 - Zimmer



Wohnfläche....	51,11m ²
Loggia.....	3,41m ²
Balkon.....	3,10m ²

POSITION



OBJEKTDRESSE

Ableidungsgasse 6 / Weglgasse 12
2320 Schwechat

VERTRIEB

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
Burggasse 1 | 1010 Wien
Vineta Reitgruber, BA MBA
Vineta Reitgruber-Örtinger AG
T: +43 1 534 73 325
M: +43 664 814 18 90



Objektbeschreibung

Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Freifläche | Durchdachter Grundriss & moderner Wohnkomfort

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen und energieeffizienten Wohnhauses in guter Lage von Schwechat.

Die Wohnung bietet ca. 51,11 m² Wohnfläche sowie eine ca. 3,41 m² große Loggia und einen vorgelagerten Balkon mit ca. 3,10 m². Die Nutzfläche inklusive Loggia beträgt ca. 54,52 m².

Die ca. 23,83 m² große Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu beiden Freiflächen. Ein Schlafzimmer mit vorgelagertem Schrankraum, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzen das durchdachte Raumangebot.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

KLIMAAANLAGE IN WOHN- UND SCHLAFRAUM | LOGGIA & BALKON | GRIFFLOSE EWE-EINBAUKÜCHE MIT SIEMENS-GERÄTEN | GROSSZÜGIGE WOHNKÜCHE | SCHLAFZIMMER MIT SCHRANKRAUM | BADEZIMMER MIT BADEWANNE | SEPARATES WC | ABSTELLRAUM | FUSSBODENHEIZUNG | ELEKTRISCHE AUSSENRAFFSTORES | EICHENPARKETT | KELLERABTEIL | LIFT

Wohnkonzept ? [Grundrissplan](#)

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine großzügige Wohnküche, ein separates Schlafzimmer und eine gut nutzbare Freifläche legen.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen energieeffizient über hauseigene Wärmepumpen. Klimaanlage, elektrische Außenraffstores, dreifach verglaste Fenster und eine hochwertige Einbauküche sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Monatliche Gesamtbelastung: EUR 1 099,80

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

Kaution: EUR 3 300,00

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