Ihr neues Zuhause mit Hausgefühl

Objektnummer: 22042

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,43 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	241,70 m²
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	382,97 €
USt.:	38,30 €

Provisionsangabe:

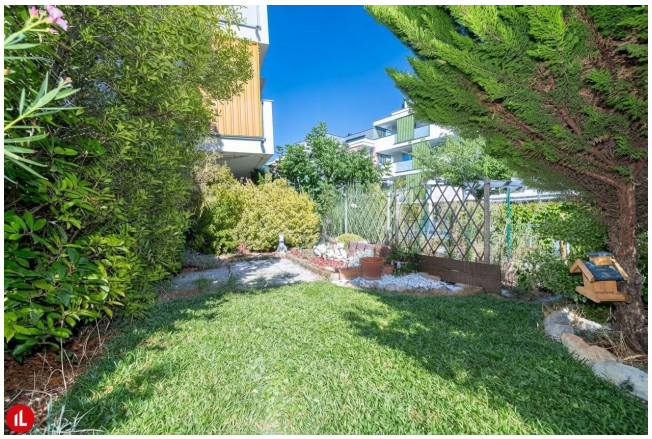
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ricarda Leiner, MA

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 157 11 11



villanova arancia

DIE **1. ADRESSE** AM PLATZ - **EIGENTUMSWOHNUNGEN** IN SCHWECHATS NEUER STADTMITTE

TOP 4/4

EG - STIEGE 4
4 - ZIMMER

Wohnfläche ..... 107,43 m²
Terrasse ..... 42,85 m²
Garten ..... 241,75 m²

POSITION

STIEGE

BAUTRÄGER

ALANOVA PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
Am Südblick 7/4 • A-3550 Langenlois

VERTRIEB & VERKAUF

BAUMEISTER LEINER
Himbergerstraße 1 • A-2320 Schwechat
Telefon: 01 707 66 22
leiner.office@baumeister.cc

1 5 Meter

IMMOBILIENWELT LEINER®
BAUMEISTER • BAUTRÄGER • MAKLER • VERWALTER

Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit privatem Garten

Sie lieben die Freiheit eines eigenen Gartens, möchten aber die Vorzüge einer modernen Wohnung genießen?

Dann bietet diese außergewöhnliche Gartenwohnung eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, privatem Freiraum und hervorragender Infrastruktur.

Auf rund 107,43 m² Wohnfläche erwarten Sie vier helle und großzügig geschnittene Zimmer, die viel Raum für individuelle Wohnideen bieten. Das Herzstück der Immobilie ist jedoch der beeindruckend große Privatgarten mit ca. 241,70 m², der der Wohnung ein ganz besonderes Wohngefühl verleiht.

Die rund 43 m² große, sonnige Terrasse bildet die perfekte Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten. Ob entspannte Stunden im Freien, gemütliche Sommerabende mit Freunden oder viel Platz zum Spielen für die Kinder – hier wird Wohnen zum Lebensgefühl.

Wohnen mit Komfort

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre außergewöhnliche Größe und den großzügigen Außenbereich, sondern auch durch eine hochwertige Ausstattung.

Elektrische Raffstores sorgen für angenehmen Sonnenschutz und Privatsphäre, während Fliegengitter zusätzlichen Komfort im Alltag bieten. Die barrierefreie Ausführung macht die Wohnung zudem besonders komfortabel und zukunftsorientiert.

Perfekt für Familien – ideal auch mit Hund

Der großzügige Garten bietet einen Freiraum, den man bei einer Wohnung nur selten findet. Kinder können draußen spielen, der eigene Garten lädt zum Entspannen und Gestalten ein und auch für einen Vierbeiner bietet die großzügige Außenfläche viel Lebensqualität.

Gleichzeitig genießen Sie sämtliche Vorteile einer zentral gelegenen Wohnung, ohne auf Ruhe und Privatsphäre verzichten zu müssen.

Hervorragende Infrastruktur und optimale Wien-Anbindung

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kinderkrippe, Kindergärten, Schulen und Hort sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen:

Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Wien Mitte erreichen Sie mit der Bahn in nur ca. 18 Minuten. Eine nahegelegene Bushaltestelle bietet zudem eine Anbindung an die U3 Simmering und damit eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Die Highlights auf einen Blick

• 107,43 m² Wohnfläche

• 4 helle und großzügige Zimmer

• ca. 43 m² sonnige Terrasse

• ca. 241,70 m² großer Privatgarten

• Hochwertige Ausstattung

• Elektrische Raffstores

• Fliegengitter

• Barrierefrei

• Ruhige und dennoch zentrale Lage

• Hervorragende Infrastruktur

• Bahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar

• Wien Mitte in ca. 18 Minuten erreichbar

• Bushaltestelle mit Anschluss an die U3 Simmering

• Zone 1 der Wiener Linien

• Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe

• Kinderkrippe, Kindergärten, Schulen und Hort fußläufig erreichbar

• Sofort beziehbar

Ein seltenes Angebot für alle, die mehr als nur eine Wohnung suchen.

Wohnfläche, Terrasse und ein außergewöhnlich großer eigener Garten vereinen sich hier zu einem Zuhause mit echtem Hausgefühl.

Kaufpreis: € 485.000,–

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Hier geht es zum Plan Ihres neuen Zuhauses!

RUFEN SIE AN!

Ricarda Leiner, MA - 0664 157 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 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap