

**OHNE GAS | OHNE FERNWÄRME: HOCHWERTIGE
2-ZIMMER-WOHNUNG MIT WÄRMEPUMPE &
AUSSENFLÄCHE**



Objektnummer: 22047

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Gesamtmiete	898,74 €
Kaltmiete (netto)	659,30 €
Kaltmiete	783,77 €
Betriebskosten:	113,02 €
Heizkosten:	32,14 €
USt.:	82,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner

EXKLUSIVES WOHNEN IN SCHWECHAT EG



EG - TÜR 4
2 - Zimmer



Wohnfläche.... 44,02m²
Loggia..... 4,28m²

POSITION



OBJEKTDRESSE

Abteidingergasse 6 / Weglgasse 12
2320 Schwechat

VERTRIEB

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



Objektbeschreibung

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

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

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines modernen und energieeffizienten Wohnhauses in guter Lage von Schwechat. Der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Wohnung bietet ca. 44,02 m² Wohnfläche sowie eine ca. 4,28 m² große Loggia.

Die ca. 19,84 m² große Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu der Freifläche. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Walk-In Dusche sowie ein separates WC ergänzen das durchdachte Raumangebot.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

LOGGIA & BALKON | GRIFFLOSE EWE-EINBAUKÜCHE MIT SIEMENS-GERÄTEN | GROSSZÜGIGE WOHNKÜCHE | BADEZIMMER MIT WALK-IN DUSCHE | SEPARATES WC | FUSSBODENHEIZUNG | ELEKTRISCHE AUSSENRAFFSTORES | EICHENPARKETT | KELLERABTEIL

Wohnkonzept ? [Grundrissplan](#)

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

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

Monatliche Gesamtbelastung: EUR 898,70

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

Kaution: EUR 2 696,00

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein **GRATIS** Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

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