# Ihre nächste Anlage: Schwechat




## Objektnummer: 102372

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Innerbergerstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2320 Schwechat |
| **Baujahr:** | 2028 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,37 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 22,78 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Kaufpreis:** | 400.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien









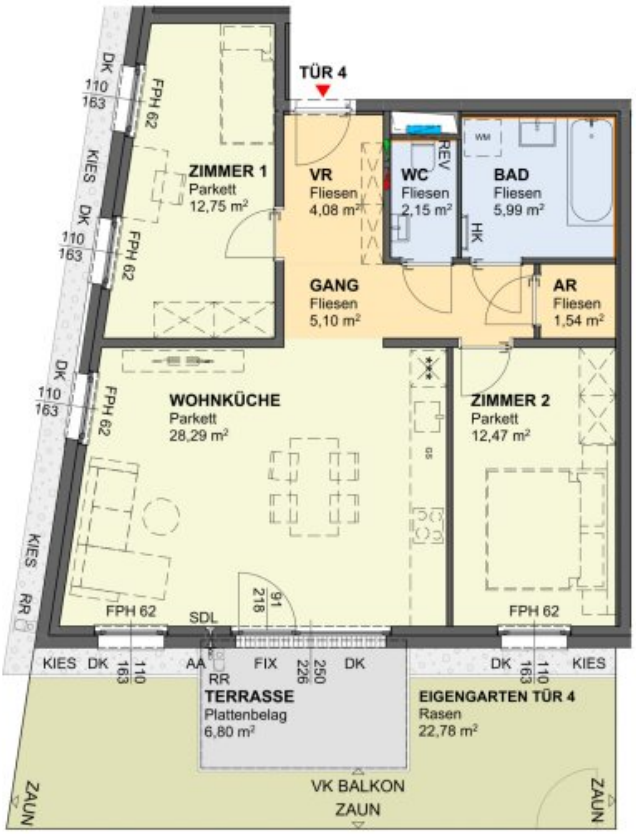













**LEGENDE**

Wandfliese

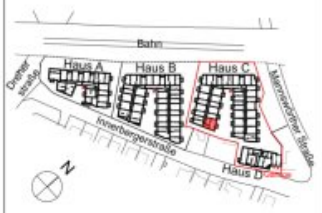
| | |
|---|---|
| AA | Aussenarmatur |
| AS | Absturzsicherung |
| DK | Drehkippflügel |
| FIX | Fixverglasung |
| FPH | Fertigparapethöhe |
| GS | Geschirrspüler |
| HK | Handtuchheizkörper |
| OK | Oberkante |
| PO | Poterie |
| REV | Revisionsöffnung |
| RR | Regenrohr |
| SDL | Schalldämmlüfter |
| VK | Vorderkante |
| WM | Waschmaschine |

Kühlschrank
Elektro - Verteiler
IT - Verteiler
H - Verteiler
Revisionsöffnung
Rigol
Traufenschotter

Immobilien und Development GmbH

1010 Wien
Rathausstraße 1
T: +43(0)1/87 828-1111

Innerbergerstraße 9
2320 Schwechat




**Stiege 2**
**EG**
**Tür 4**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 72,37 m² |
| Balkon | 0,00 m² |
| Terrasse | 6,80 m² |
| Eigengarten Tür 4 | 22,78 m² |
| Raumhöhe ca. | 2,54 m |

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. am geplanten Wohnungseigentumsobjekt / Wohneinheit vorbehalten, sofern dem Kunden zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten, Fensterkoten sind Architekturlichten. Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK (Fußbodenoberkante). Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektr... und sonstige Austattung laut gü... und Ausstattungsbeschreibung.

08.09.2026

# Objektbeschreibung

**Zwischen Wien und Weltflughafen – WIEN.NAH, Innerbergerstraße 9, 2320 Schwechat**

Direkt an der Wiener Stadtgrenze wird mit WIEN.NAH ein Wohnbauprojekt mit 78 Vorsorgewohnungen mit zwei bis vier Zimmern, jede davon mit eigener Freifläche, errichtet. Grundwasser-Wärmepumpe, Bauteilaktivierung und begrünte Dächer stehen für zeitgemäßen Neubau, der Standort für eine Mieterschaft, die weit über Schwechat hinausreicht: Menschen, die in Wien arbeiten, am Flughafen beschäftigt sind oder täglich Richtung Neusiedler See und über die Grenze pendeln. Eine solide Basis für stabile Mieteinnahmen und eine Anlage mit Perspektive.

**Lage: Kurze Wege in alle Richtungen**

WIEN.NAH liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Schwechat, unmittelbar angrenzend an den 11. Wiener Gemeindebezirk. Billa, Lidl, Penny und Hofer sowie einige Lokale befinden sich in der näheren Umgebung, das Einkaufszentrum und das Freizeitzentrum Schwechat sind rasch erreicht. Zum Bahnhof Kaiserebersdorf geht man zu Fuß, von dort fährt die S-Bahn ohne Umsteigen nach Wien Mitte. Die Buslinie 73B und die Straßenbahnlinien 11 und 71 ergänzen die Anbindung an die Stadt.

Was den Standort für Anleger besonders macht, ist seine Lage an einer der wichtigsten Verkehrsachsen Ostösterreichs. Der Flughafen Wien, einer der größten Arbeitgeber der Region, ist nur wenige Minuten entfernt. Über die Ostautobahn A4 erreicht man Parndorf und die Wirtschaftsbetriebe rund um den Neusiedler See ebenso zügig wie die ungarische Grenze, und auch der Flughafen Bratislava liegt in gut erreichbarer Distanz. Beide Flughafenstandorte entwickeln sich laufend weiter und ziehen Arbeitskräfte in die Region.

Daraus ergibt sich eine breit gefächerte Zielgruppe: Pendler aus Ungarn, der Slowakei und anderen Nachbarländern, die unter der Woche eine Wohnung nahe ihrem Arbeitsplatz suchen, Beschäftigte aus dem Raum Parndorf und Neusiedler See, Flughafenpersonal sowie Singles, Paare und Familien, die die Ruhe einer Kleinstadt mit der Nähe zu Wien verbinden möchten.

**Das Projekt**

- 78 Eigentumswohnungen auf zwei Stiegen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

- Wohnungsgrößen von ca. 50 bis 94 m²
- Balkon, Loggia oder Terrasse zu jeder Wohnung, Eigengärten im Erdgeschoß
- Tiefgarage mit 117 PKW-Stellplätzen, Nachrüstung von E-Ladestationen möglich
- Barrierefreier Personenaufzug je Stiege bis in die Tiefgarage
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoß
- Begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen

**Die Ausstattung**

- Heizung und Stützkühlung über Bauteilaktivierung, gespeist von einer Grundwasser-Wärmepumpe
- Zweischicht-Fertigparkett in Eiche, Stab-Optik
- Feinsteinzeug in Bad, WC und Nebenräumen
- Badezimmer mit elektrischem Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrisch bedienbarer, außenliegender Sonnenschutz: Rollläden im Erdgeschoß,

Raffstores in den Obergeschoßen

- Sicherheits-Wohnungseingangstür der Widerstandsklasse RC 3

- Glasfaseranschluss bis in die Wohnung vorbereitet

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen:** ab EUR 271.000 netto

**Zu erwartender Mietertrag: ca. EUR 13,50 bis EUR 14,75 netto/m²**

**Provisionsfrei für den Kunden**

**Fertigstellung:** voraussichtlich Sommer 2028

Sämtliche Preise gelten für den Erwerb als Vorsorgewohnung und verstehen sich zzgl. 20 % USt. Änderungen vorbehalten.

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer EHL-Projekthomepage: https://ehl.at/wiennah

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <4.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.