# Balkon, Loggia oder Eigengarten – Ihr Stück Freiheit nahe Wien




**Objektnummer: 102237**

**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:** | 50,34 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Kaufpreis:** | 308.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien









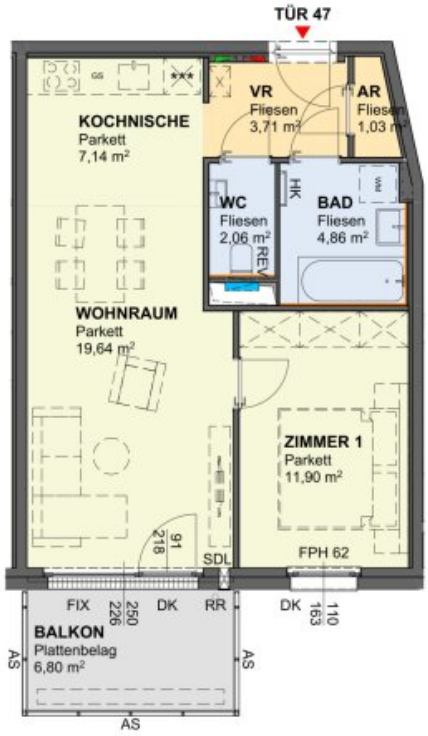













**LEGENDE**

| | |
|---|---|
| | 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**
**2. OG**
**Tür 47**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 50,34 m² |
| Balkon | 6,80 m² |
| Terrasse | 0,00 m² |
| Eigengarten Tür 47 | 0,00 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

**WIEN.NAH – Wohnen an der Wiener Stadtgrenze**

In der Innerbergerstraße 9 entsteht mit WIEN.NAH ein durchdachtes Neubauprojekt der BUWOG. Es verbindet modernes Wohnen, nachhaltige Gebäudetechnik und eine Lage direkt an der Wiener Stadtgrenze. Auf zwei Stiegen verteilen sich 78 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Ein begrünter Innenhof mit Spielplatz und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen schafft ein lebendiges Wohnumfeld für alle Generationen.

Klar gegliederte Baukörper, großzügige Fensterflächen und begrünte Dächer prägen die Architektur. Sie sorgt für ein helles, angenehmes Wohngefühl und einen langfristigen Wohnwert. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung, der Bahnhof Kaiserebersdorf ist bequem zu Fuß erreichbar. Damit ist das Projekt ideal für alle, die die Vorzüge einer Kleinstadt schätzen, ohne auf die Nähe zu Wien verzichten zu wollen.

Die vielfältigen Grundrisse richten sich an Singles und Paare ebenso wie an Familien, die mehr Raum zum Leben suchen. Während die Wiener Innenstadt und der Flughafen Wien rasch erreichbar sind, überzeugt Schwechat mit kurzen Wegen, viel Grün und einer angenehmen Ruhe abseits der Großstadthektik. So bietet WIEN.NAH das Beste aus beiden Welten.

Die Wohnflächen reichen von ca. 50 bis 100 m². Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse. Die Erdgeschoßwohnungen haben zusätzlich einen Eigengarten. Beheizt und temperiert wird über eine Bauteilaktivierung, die von einer Grundwasser-Wärmepumpe gespeist wird. Gemeinsam mit 3-fach-Isolierverglasung und außenliegendem Sonnenschutz verbindet dieses Energiekonzept zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Effizienz.

**Das Projekt im Überblick**

- 78 Eigentumswohnungen auf zwei Stiegen
- 2 bis 4 Zimmer mit Wohnflächen von ca. 50 bis 100 m²

- Balkone, Loggien und Terrassen in allen Wohnungen, Eigengärten im Erdgeschoß
- Wärmepumpe mit Grundwasserbrunnen, Heizung und Stützkühlung über Bauteilaktivierung
- Begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz
- Tiefgarage mit 117 PKW-Stellplätzen, Nachrüstung von E-Ladestationen möglich
- Barrierefreier Personenaufzug je Stiege bis in die Tiefgarage
- Fertigstellung geplant 2028

**Ausstattung**

- Zweischicht-Fertigparkett in Eiche, Stab-Optik
- Feinsteinzeug in Bad, WC und Nebenräumen
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrisch bedienbarer, außenliegender Sonnenschutz: Rollläden im Erdgeschoß, Raffstores in den Obergeschoßen
- Sicherheits-Wohnungseingangstür der Widerstandsklasse RC 3
- Badezimmer mit elektrischem Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss

- Glasfaseranschluss bis in die Wohnung vorbereitet

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoß

**Die Lage**

WIEN.NAH liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Schwechat, unmittelbar an der Grenze zum 11. Wiener Gemeindebezirk. Supermärkte wie Billa, Lidl, Penny und Hofer sowie mehrere Lokale finden Sie in der näheren Umgebung. Das Einkaufszentrum Schwechat und das Freizeitzentrum Schwechat sind ebenfalls rasch erreichbar. Der Bahnhof Kaiserebersdorf ist zu Fuß erreichbar und bringt Sie mit der S-Bahn direkt nach Wien Mitte. Ergänzend binden die Buslinie 73B und die Straßenbahnlinien 11 und 71 den Standort an.

Fertigstellung geplant 2028

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.