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



Objektnummer: 22061

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Gesamtmiete	931,28 €
Kaltmiete (netto)	688,11 €
Kaltmiete	813,35 €
Betriebskosten:	113,79 €
Heizkosten:	32,14 €
USt.:	85,79 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

EXKLUSIVES WOHNEN IN SCHWECHAT
1.OG





1.OG - TÜR 12
2 - Zimmer

Wohnfläche....	44,02m²
Loggia.....	4,61m²
Balkon.....	1,22m²

POSITION



OBJEKTADRESSE

Ableidingergasse 6 / Weglgasse 12
2320 Schwechat

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 Außenfläche mit rund 5,83 m².

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 931,30

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

Kaution: EUR 2 794,00

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