

## **RS85 - Großzügige Familienhäuser in familiärer Wohnsiedlung**



**Objektnummer: 5053**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Römerstraße 85
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	47,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90

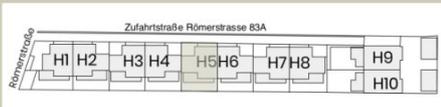




RÖMERSTRASSE  
Römerstraße 85, 2320 Schwechat

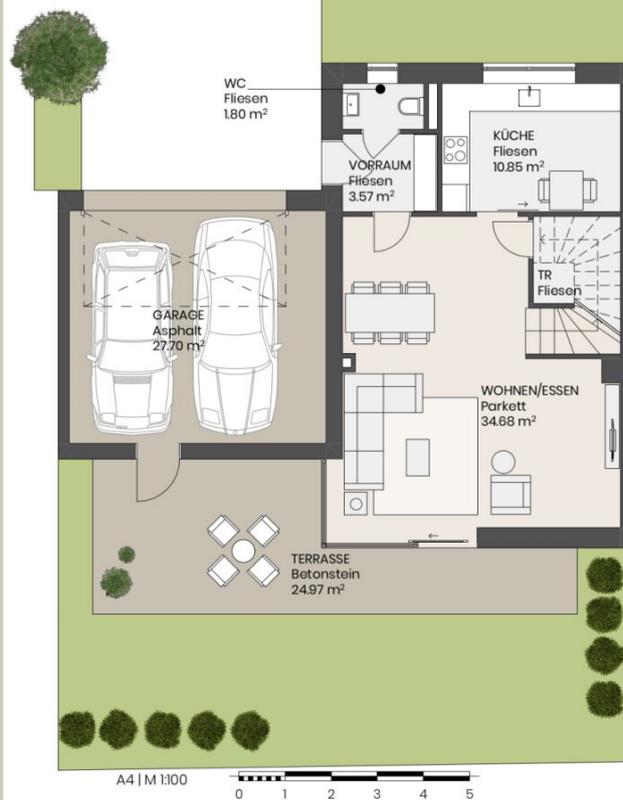
Haus 5 | Erdgeschoß

Wohnfläche: 139.07 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche EG: 55.66 m<sup>2</sup>  
Garage: 27.70 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 24.97 m<sup>2</sup>  
Garten: 46.98 m<sup>2</sup>



VERTRIEB  
ADVANTA IMMOBILIEN  
Manuel Plachner  
+43 1 409 84 00  
office@advanta.at

www.rs85.at



RÖMERSTRASSE



Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße entsprechen dem Planstand Wohnungsdetailplan.

## RÖMERSTRASSE

Römerstraße 85, 2320 Schwechat

### Haus 5 | Obergeschoß

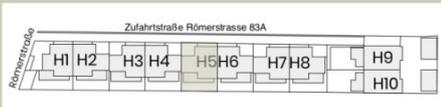
Wohnfläche: 139.07 m<sup>2</sup>

Wohnfläche OG: 57.91 m<sup>2</sup>

Garage: 27.70 m<sup>2</sup>

Terrasse: 23.37 m<sup>2</sup>

Garten: 46.98 m<sup>2</sup>



### VERTRIEB

ADVANTA IMMOBILIEN

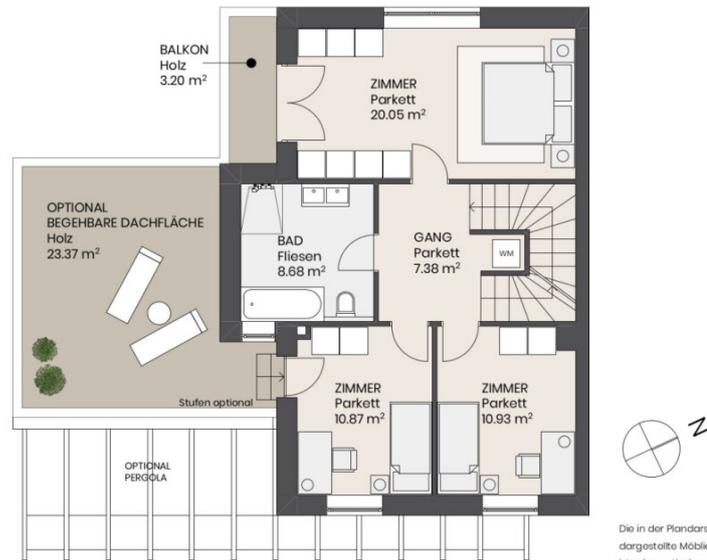
Manuel Plachner

+43 1 409 84 00

office@advanta.at

www.rs85.at

RÖMERSTRASSE



A4 | M 1:100

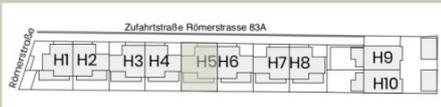


Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße entsprechen dem Planstand Wohnungsdetailplan.

RÖMERSTRASSE  
Römerstraße 85, 2320 Schwechat

Haus 5 | Dachgeschoß

Wohnfläche: 139.07 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche DG: 25.50 m<sup>2</sup>  
Garage: 27.70 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 20.50 m<sup>2</sup>  
Garten: 46.98 m<sup>2</sup>



VERTRIEB  
ADVANTA IMMOBILIEN  
Manuel Plachner  
+43 1 409 84 00  
office@advanta.at

www.rs85.at

RÖMERSTRASSE



A4 | M 1:100



Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße entsprechen dem Planstand Wohnungsdetailplan.

## Objektbeschreibung

### Wohnen in familiärer Wohnsiedlung!

[www.rs85.at](http://www.rs85.at) (verfügbare Einheiten siehe weiter unten im Text)

Zum Verkauf gelangen 10 freifinanzierte Familienhäuser mit jeweils 2 Garagenplätzen in beliebter Lage Schwechats, eingebettet in umliegendes Grün und zugleich nahe genug an wichtiger Infrastruktur. Die Wohnhäuser werden hochwertig ausgeführt und verfügen alle über großzügige Freiflächen (Gärten und Terrassen).

### Ausstattung:

**Die Einheiten werden belagsfertig übergeben, eine schlüsselfertige Übernahme ist nach Absprache (und Aufpreis) natürlich jederzeit möglich.**

Wienerberger Ziegelbau, Decken aus Stahlbeton, Fußbodenheizung über Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fenster und Türen (dreifach verglast) mit Aludeckschale, Licht- u. Wasseranschluss auf den Terrassen etc.,

Das modern anmutende Projekt teilt sich in 10 Einfamilienhäuser, welche in einer **absperrbaren Privatstraße** eine familiäre Wohngemeinschaft bilden. Die übersichtliche Größe der Eigentümergemeinschaft hebt sich deutlich von unpersönlichen Großprojekten ab.

Das Projekt ist fertiggestellt worden, die Häuser können somit sofort (nach Innen-Ausbau) bezogen werden.

Die Betriebskosten werden sich voraussichtlich auf ca. EUR 1,5/m<sup>2</sup> belaufen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinie 279 gewährleistet, die Autobahn erreicht man in wenigen Fahrminuten und ist damit in ca. 20min Fahrzeit in der Wiener

Innenstadt.

**Sollten Sie Fragen zum Projekt haben oder weiterführende Unterlagen wie Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, usw. wünschen, stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Nutzen Sie gerne auch die Möglichkeit zu einem persönlichen Beratungsgespräch.**

#### **VERFÜGBARE EINHEITEN:**

- Haus 1: 138m<sup>2</sup> Wohnfläche: VERKAUFT
- Haus 2: 138m<sup>2</sup> Wohnfläche: VERKAUFT
- Haus 3: 138m<sup>2</sup> Wohnfläche: VERKAUFT
- Haus 4: 138m<sup>2</sup> Wohnfläche: VERKAUFT
- Haus 5: 138m<sup>2</sup> Wohnfläche: 540.000€
- Haus 6: 138m<sup>2</sup> Wohnfläche: VERKAUFT
- Haus 7: 138m<sup>2</sup> Wohnfläche: VERKAUFT
- Haus 8: 138m<sup>2</sup> Wohnfläche: VERKAUFT
- Haus 9: 195m<sup>2</sup> Wohnfläche: VERKAUFT
- Haus 10: 183m<sup>2</sup> Wohnfläche: 650.000€

*Bei den dargestellten Visualisierungen handelt es sich um Symbolbilder, die leicht von der Realität abweichen können.*

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.300m  
Apotheke <3.125m  
Klinik <3.300m  
Krankenhaus <4.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <225m  
Universität <6.850m  
Höhere Schule <8.725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <675m  
Bäckerei <3.125m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Bank <2.975m  
Geldautomat <3.125m  
Post <225m  
Polizei <3.050m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <7.625m  
Straßenbahn <3.925m  
Bahnhof <1.225m  
Autobahnanschluss <1.875m  
Flughafen <5.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap