

**ca. 10 Gehminuten von Wien | ~118 m<sup>2</sup> Terrasse | Loggia |  
DG-Wohnung | Tiefgarage | Klimaanlage | Schnellbahn**



**Objektnummer: 14283**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,87
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

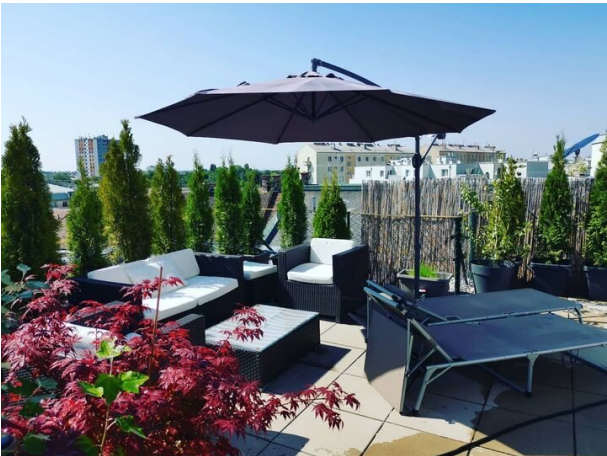


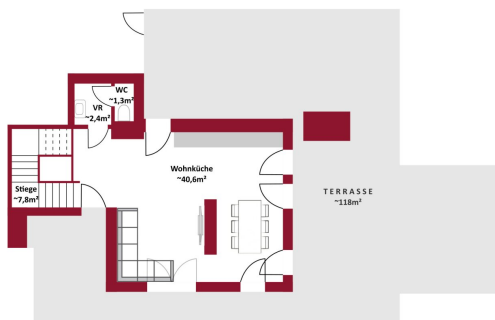
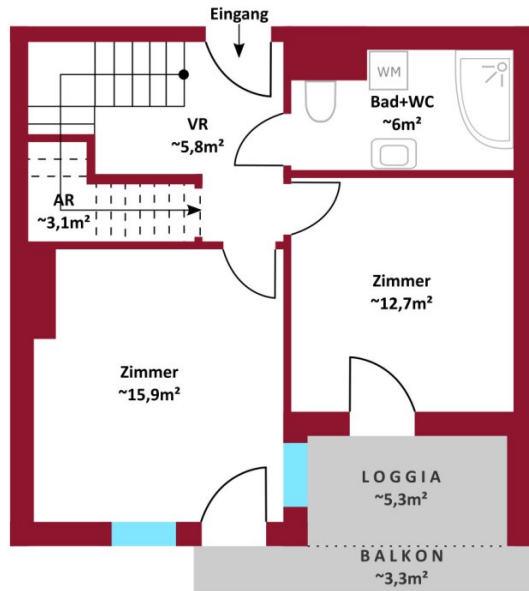
**Maja Arsic**

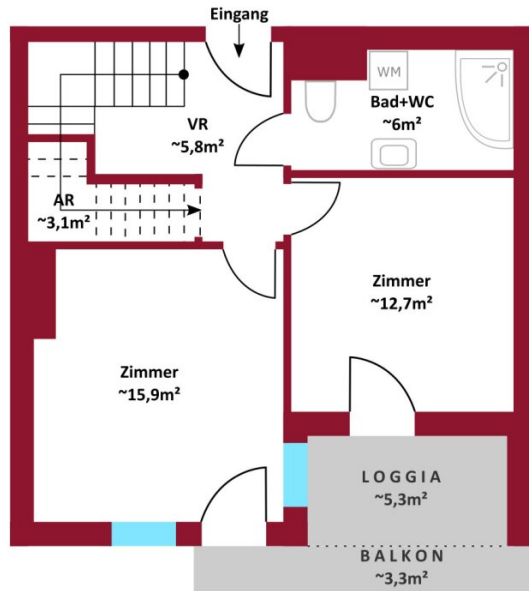
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

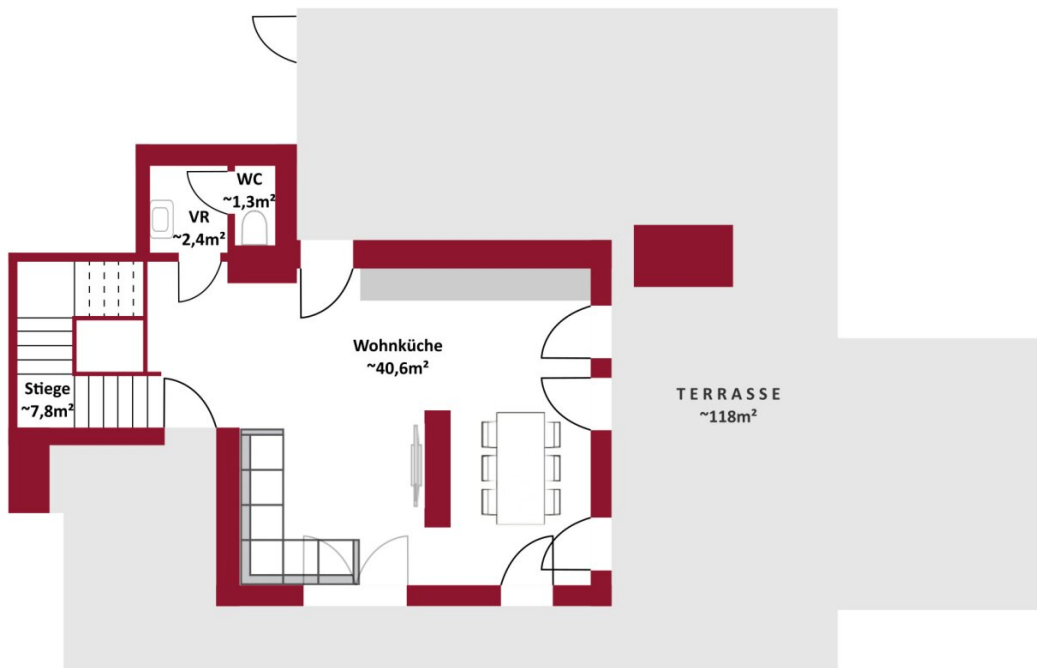














# Objektbeschreibung

## Die Wohnung mit WOW-Effekt!

Nur ca. 10 Gehminuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt - im herzhaften Schwechat!

Genießen Sie den kommenden Sommer auf Ihrer neuen **Traum-Terrasse!** Mit einer **beeindruckenden Gesamtfläche von ca. 118m<sup>2</sup>** und einem **herrlichen Weitblick über die Dächer Schwechats** stellt diese Terrasse einen wahren Blickfang dar!

Die Terrasse erstreckt sich **fast über das komplette obere Geschoss**, Sie genießen eine **Ost-, Süd- und Westausrichtung!**

Die Wohnung selbst besticht mit einem äußerst **offenen und luftigen Schnitt, großzügig geschnittene Räume** und die **zahlreichen Fensterelemente** verleihen ihr ein außergewöhnliches Erscheinungsbild.

## Die Highlights im Überblick:

- Freiflächen in jedem Geschoss: Loggia im unteren Geschoss, großzügige und private Terrasse im oberen Geschoss
- Klimaanlage
- Echtholz-Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Außenbeschattungen an den Fenstern
- mehrfach-verglaste Fenster
- voll ausgestattete Küche

- großzügige Wohnküche mit vielen Terrassenausgängen
- sehr gut geschnittene Räume
- Abstellraum
- 2 WCs
- Tiefgarage
- Kellerabteil

Auf einer **Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup>** erstreckt sich über **zwei Etagen** die folgende Raumaufteilung:

**unteres Geschoss:**

- Vorraum, aus welchem alle Räume zentral begehbar sind
- 2 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- modern verfliestes Badezimmer mit Badewanne und WC
- Abstellraum

**oberes Geschoss:**

- großzügige Wohnküche mit leichter, aber idealer räumlicher Trennung von Wohn- und Essbereich und Ausgänge auf die Terrasse

- zweites WC mit Vorraum

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis für die Wohnung beläuft sich auf **449.000,-- Euro**.

Der Kaufpreis für den Tiefgaragenplatz beläuft sich auf **35.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% (zzgl. 20% USt.)** vom Kaufpreis an.

Die derzeitigen monatlichen Betriebskosten (inkl. Rücklage und USt.) belaufen sich auf 283,12 Euro.

Die derzeitigen monatlichen Betriebskosten für den Tiefgaragenplatz belaufen sich auf 22,30 Euro.

### **Finanzierungsservice:**

Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen Unterstützung in Zeiten von Veränderungen**.

**Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.**

### **Lage:**

**Genießen Sie die Vorteile einer idealen Infrastruktur!**

Nur wenige Meter entfernt befindet sich das **Einkaufszentrum Schwechat mit einem vielfältigen Angebot an Geschäfte**, wie Billa Plus, Bipa, einer Apotheke, einem Fitnessstudio, ...

Für ein **breitgefächertes Freizeitangebot** in der Nähe sorgen u.a. das **Schwechater Bad, der Eislaufplatz, der Rathauspark sowie die Uferpromenade!**

### **Bus:**

**71A** ca. 140m

**272** ca. 150m

217 ca. 350m

**Schnellbahnstation Kaiserebersdorf:** ca. 700m

**Kindergarten:** ca. 650m

**Volksschule:** ca. 1km

**Mittelschule:** ca. 350m

**Gymnasium:** ca. 900m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap