2320 Schwechat: 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse, Garagenplatz und Klimaanlage - Niedrigenergiehaus mit Wohnraumlüftung

Objektnummer: 960/69024

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,75 m²
Nutzfläche:	84,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 16,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	176,50 €
USt.:	22,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
Home
Sweet
Home

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

Nimm dir Zeit, um zu träumen
es is der Weg zu den Sternen.

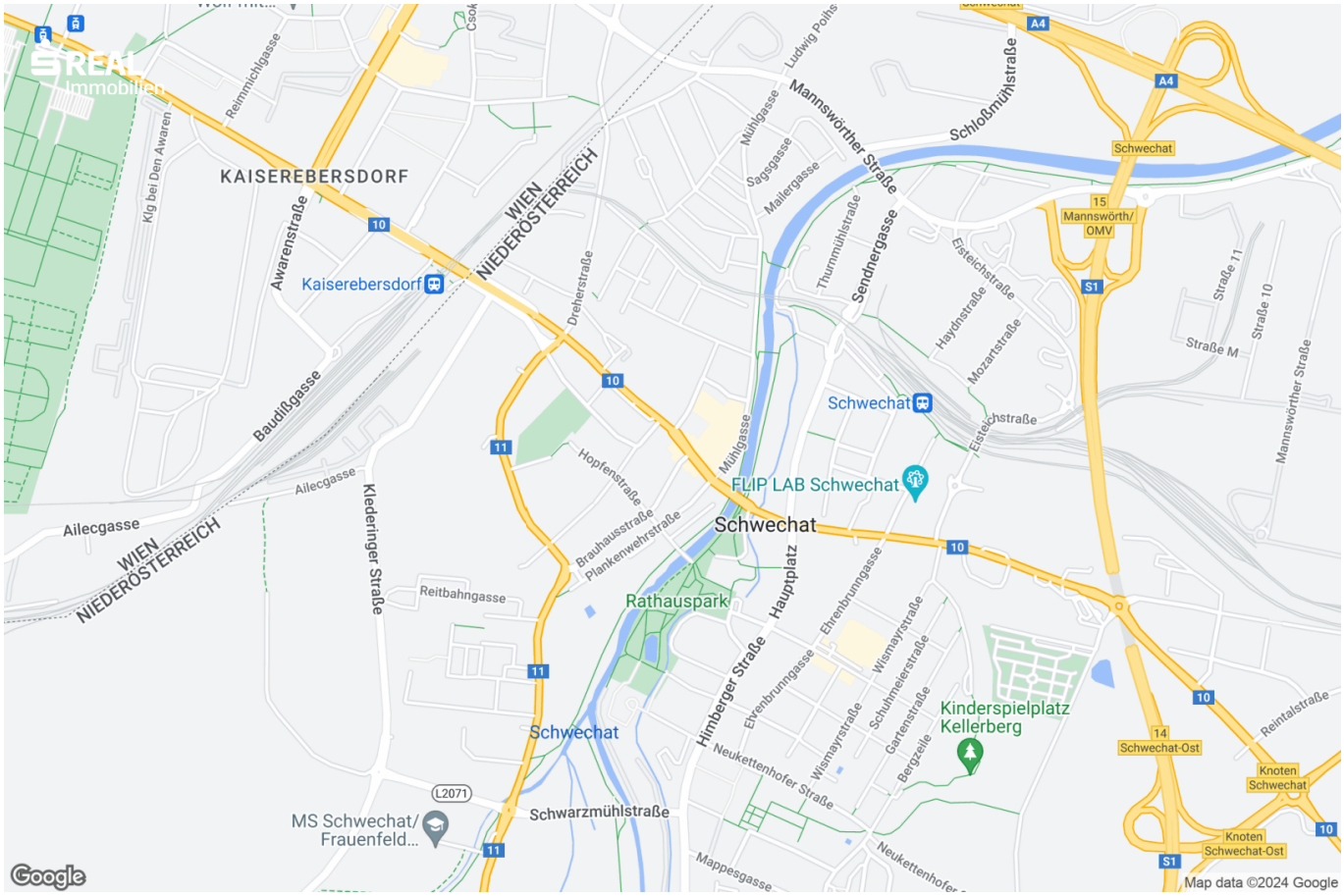
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

Wohnküche
ca. 32,77 m²
Terrasse
ca. 10,04 m²
Zimmer
ca. 12,15 m²
Vorr.
ca. 8,33 m²
Bad
ca. 5,78 m²
WC
ca.
1,35 m²
Zimmer
ca. 15,43 m²
Abst.
ca. 2,44 m²

Wohnung

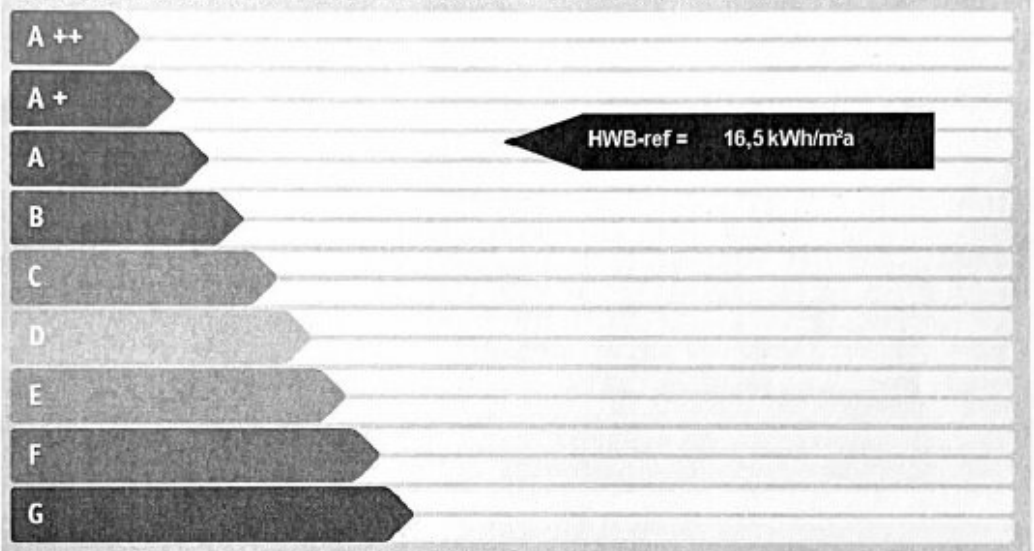

KAISEREBERSDORF
Kaiserebersdorf
WIEN
NIEDERÖSTERREICH
Awarenstraße
Baudißgasse
Ailecgasse
Klederinger Straße
Reitbahngasse
Dreherstraße
Hopfenstraße
Brauhausstraße
Plankenwehrstraße
Mühlgasse
Mannswörther Straße
Schloßmühlstraße
Sendnergasse
Thurnmühlstraße
Eisteichstraße
Haydnstraße
Mozartstraße
Schwechat
FLIP LAB Schwechat
Rathauspark
Hauptplatz
Himberger Straße
Ehrenbrunngasse
Wismayrstraße
Schuhmeierstraße
Gartenstraße
Bergzeile
Neukettenhofer Straße
Kinderspielplatz
Kellerberg
Schwarzmühlstraße
MS Schwechat/
Frauenfeld...
Mappesgasse
Mannswörth/
OMV
Straße 11
Straße 10
Straße M
Reintalstraße
Schwechat-Ost
Knoten
Schwechat
Knoten
Schwechat-Ost
Google
Map data ©2024 Google

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	WHA SCHWECHAT		... 10062015
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	**Erbaut im Jahr**	
Gebäudezone	Wohnungen	**Katastralgemeinde**	Schwechat
Straße		**KG - Nummer**	5220
PLZ/Ort	2320 Schwechat	**Einlagezahl**	
		Grundstücksnr.	
EigentümerIn	WET - Gemeinnützige WohnbauGmbH Bahnhofplatz 1 2340 Mödling		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	CJ	**Organisation**	AU-HOF Consulting Bauplanungs- u. Beratungs GmbH
ErstellerIn-Nr.		**Ausstellungsdatum**	10.06.2015
GWR-Zahl		**Gültigkeitsdatum**	09.06.2025
Geschäftszahl			

Unterschrift .....

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG)

EA-01-2007-SW-a
EAVG
25.04.2007

AU-HOF Consulting Bauplanungs- und Beratungsgmbh / Tel. 01/512 91 62 / office@au-hof.at
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2015,031404 REPEARL61 o7 - Niederösterreich Projektnr. 3106 10.06.2015

Bearbeiter CJ
Seite 23

Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Lage in Schwechat, sozusagen an der Stadtgrenze zu Wien ist ausgezeichnet!

In nur ca. 25 Minuten Fahrzeit erreichen Sie das Stadtzentrum der Bundeshauptstadt, zum Flughafen Wien-Schwechat sind es ca. 15 Minuten Fahrzeit.

Alles was Sie im Alltag benötigen (Einkaufszentrum Schwechat, Supermärkte, Apotheke, Bank, Rathaus, Volksschule, NMS, Kindergarten, Post, Tankstelle etc.), ist im Umfeld der Immobilie angesiedelt und sogar fußläufig erreichbar!

Somit sind Sie nicht auf die unmittelbare Nutzung eines PKW's angewiesen! Besitzen Sie dennoch ein Fahrzeug, steht Ihnen der im Kaufpreis enthaltene Garagenstellplatz zur Verfügung!

Die Nähe zum Stadtzentrum erleichtert die komfortable Nutzung der gebotenen öffentlichen Verkehrsmittel! Buslinien 71A, 218, 272 mit Anbindung nach Wien Simmering. Die Bahnhöfe Schwechat und Kaiserebersdorf (R, S2, S7) sind in gut 10 Minuten Gehzeit erreichbar. (REX, S60)

Aufgrund der angrenzenden "Grün- & Freiflächen", sowie zahlreicher "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Rathauspark, Kellerberg mit Kinderspielplatz, Sommerbad, Hallenbad/Sauna, Phönixplatz/Sportplatz, Multiversum, Flip Lab/Trampolinpark...etc.) in unmittelbarer Nähe, wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität - inmitten der Stadt - zu Teil!

Das Wohnhaus:

Das als Niedrigenergiewohnhaus mit einer Wohnraumlüftung ausgeführte Gebäude wurde unter der Maxime "ALANOVA - Wohnen auf historischem Grund" errichtet und an die Wohnungseigentümer übergeben.

Der Architekt verwirklichte ein Wohnprojekt mit außerordentlich schönen, fließenden Linien und Formen!

Das Entree des Wohnhauses heißt Sie "Herzlich Willkommen", die "Barrierefreiheit" ist selbstverständlich gegeben!

Im Erd- und Untergeschoss wurden Fahrrad-/Trocken-/Müll-/Kinderwagenabstellräume,

Kellerabteile und Garagenstellplätze für PKW's etabliert.

Die Liegenschaft wird seit der Errichtung natürlich sorgsam und pfleglich in Stand gehalten!

Die Wohnung:

Die ausgewogen aufgeteilten und hellen Räumlichkeiten im fünften Obergeschoss (Personenaufzug bis zu 9 Personen), bieten Ihnen ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung!

Im Eingangs- & Vorzimmerbereich kann eine Garderobe geschaffen werden. Wie schon jetzt etabliert, können zusätzliche Kästen und Kommoden für weiteren nützlichen Stauraum sorgen .

Der kommunikative Mittelpunkt der Wohnung - der schmucke Wohn-Ess-Küchenbereich - ist nach "Süd/Osten" orientiert und knapp 33 m² groß.

Die neu- & hochwertige Wohnlandschaft und die Kommode mit Beleuchtung verbleiben in der Wohnung.

Kulinarische Genüsse können Sie aufgrund des Platzangebotes auch gerne auf der ca. 10 m² großen Terrasse (mit Markise und flexibler Katzennetzkonstruktion) genießen!

Die Küche (mit Fenster) ist mit einer maßgeschneiderten Küchen- & Esszimmermöblierung samt elektrischer Geräte (Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler und "No-Frost" Kühlschrank mit Gefrierfach) ausgestattet!

Das Badezimmer (mit Fenster) ist mit einer Wanne samt Duschwand, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet!

Die separat gehaltene Toilette ist komfortabel auch für Gäste vom Vorraum aus erreichbar.

Im Kinderzimmer/Wohnschlafraum (mit Schrank und Schreibtisch) wurde eine neuwertige Sauna installiert, welche im Kaufpreis enthalten ist.

Das Elternschlafzimmer mit Kleiderschrank und separater Ankleide komplettiert das Raumangebot dieser traumhaften Immobilie!

Ein Kellerabteil steht natürlich auch zur Verfügung!

Allgemeines/Extras:

Wohnraumlüftung (inkl. der Möglichkeit der Kühlung der Abkühlung der Zuluft), Klimaanlagen im Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Ein Fernwärme-Heizsystem sorgt für wohlige Wärme in der kälteren Jahreszeit!

Die 3-fach Isolierglasfenster sorgen dafür, dass die Wärme im Winter im Wohnraum und die Hitze im Sommer draußen bleibt!

Der generelle Zustand dieser Immobilie ist sehr gut, es wird laufend in Stand gehalten, die Rücklagen betragen derzeit ca. 41.000,- Euro.

Die laufende monatliche Vorschreibung beträgt:

176,50 Euro Betriebskosten

46,45 Verwaltung

22,30 Ust 10%

98,97 Rücklage/Instandhaltung

344,22 Euro gesamt

33,32 Euro Tiefgarage

Resümee:

Diese Immobilie besticht als exklusives Gesamtpaket! Zum selber Wohnen, oder aber auch als Investition!

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3076762?accessKey=664e

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein aussagekräftiges Expose inkl. Außenansicht und exakter Adresse der Immobilie! Hierzu benötigen wir Ihre Kontaktdaten!

Ein persönlicher und unverbindlicher Besichtigungstermin kann gerne im Anschluss vereinbart werden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.000m

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.