

## 4 ZIMMER - MAISONETTE MIT DACHTERRASSE



**Objektnummer: 21736**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Gesamtmiete</b>	1.882,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.293,60 €
<b>Kaltmiete</b>	1.607,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	313,69 €
<b>Heizkosten:</b>	97,50 €
<b>USt.:</b>	177,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







IL



IL



IL

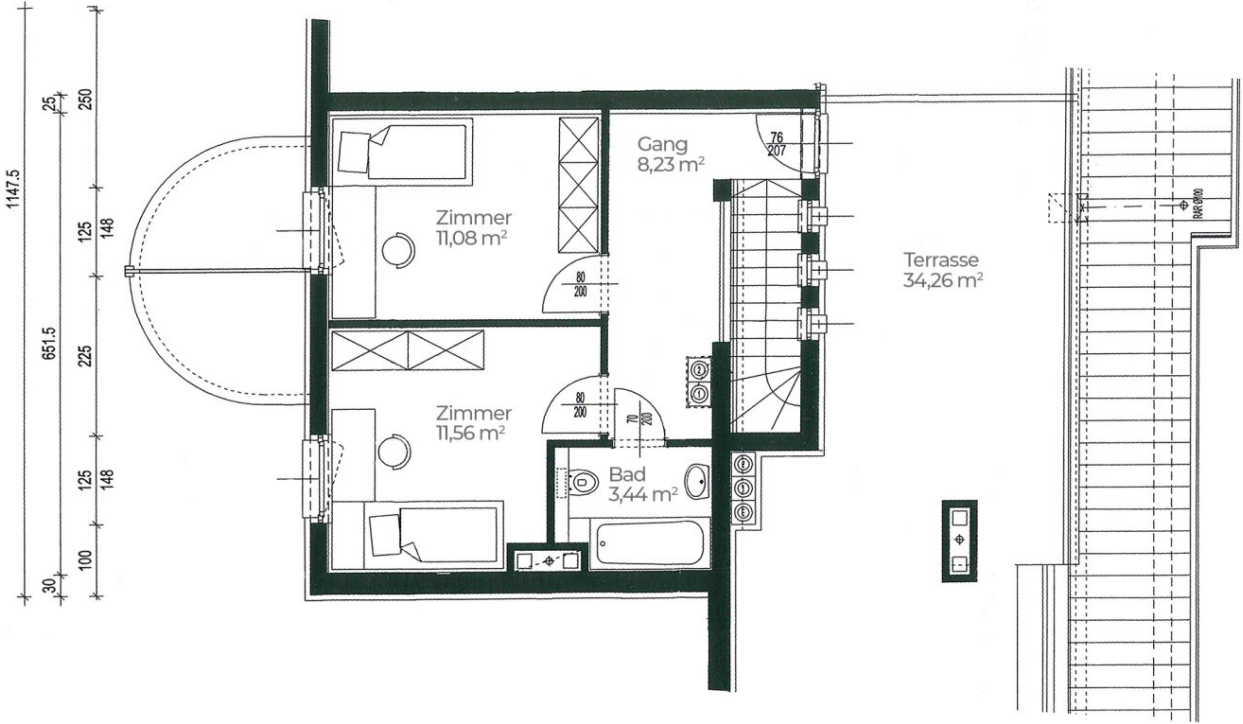




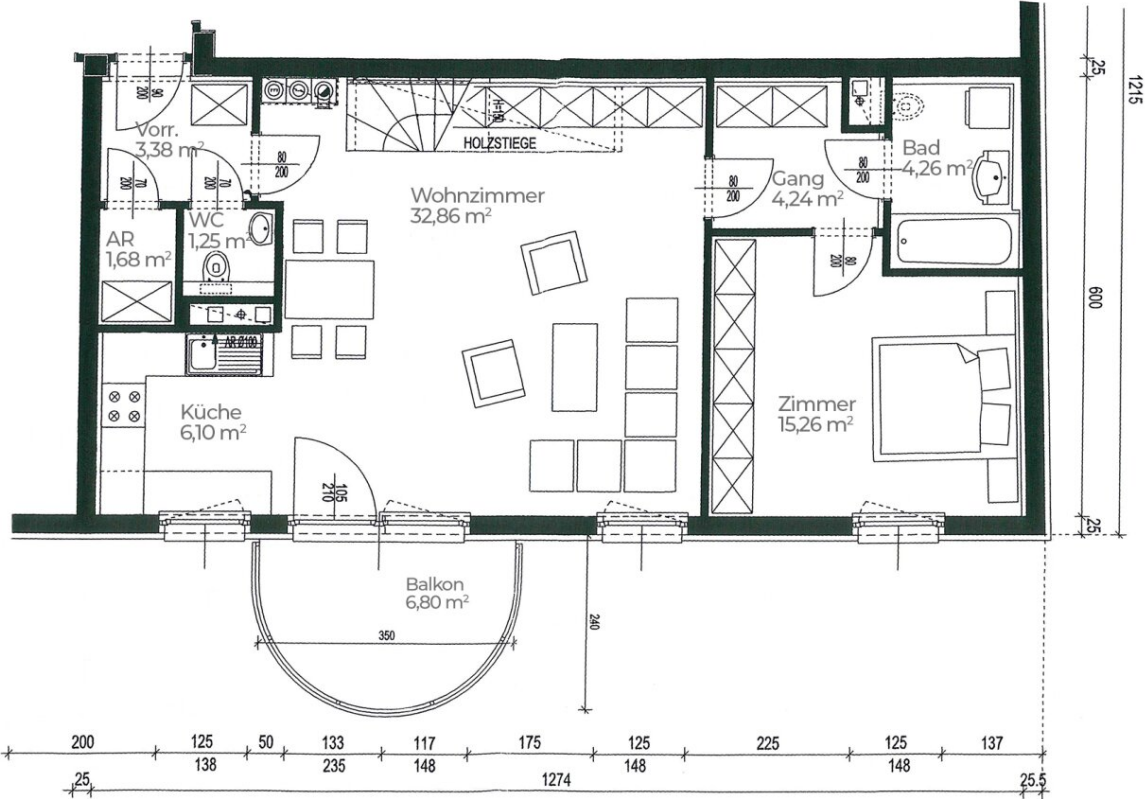




# Stiege 2 | Top 9 - Obergeschoß



# Stiege 2 | Top 9 - Untergeschoß





## Objektbeschreibung

**Dachmaisonette mit Dachterrasse und Balkon in zentraler Lage und absolut ruhig gelegen.**

Diese exklusive Dachmaisonette bietet auf zwei Etagen eine Wohnnutzfläche von 103,34 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen Balkon (6,80 m<sup>2</sup>) und eine großzügige Dachterrasse (34,26 m<sup>2</sup>).

Der 2003 erbaute Wohnkomplex überzeugt durch moderne Architektur und komfortable Ausstattung. Die Wohnung befindet sich in einer zentralen, dennoch absolut ruhigen Lage.

[Hier finden Sie den Plan zu dieser Wohneinheit](#)

**Details zur Wohnung:**

**Untergeschoss (UG):**

- *Vorraum - Toilette - Abstellraum - Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon - Offener, aber räumlich getrennter Küchenbereich mit Einbauküche - Bad mit Wanne - 1x Schlafzimmer*

**Obergeschoss (OG):**

- *Bad mit Dusche und Toilette - 2x Wohnräume (Kinderzimmer oder Home Office) - Ausgang auf die Dachterrasse*

[Hier finden Sie den Plan zu dieser Wohneinheit](#)

**Gesamtmiete: EUR 1 875,27**

**Kaution: EUR 5 690,00**

**beziehbar ab sofort**

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

**Details zur Lage - Umgebung - Anbindung:**



- Blick aus allen Fenstern, sowie von Balkon und Dachterrasse in Gartenanlage.
- Zentrale Lage des Wohnhauses: Stadtzentrum, ÖBB-Bahnhof, VOR-Busse sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten, etc. fußläufig erreichbar; Auffahrt zur A4, Flughafennähe, Radweg entlang der Schwechat bis Mannwörther Au.

**RUFEN SIE AN - Paul Hanifl - [0664 125 11 11](tel:06641251111)**

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 <7.000m

#### **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 <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap