2-ZIMMERWOHNUNG MIT ATTRAKTIVER AUSSENFLÄCHE

Objektnummer: 21763

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,81 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.174,49 €
Kaltmiete (netto)	890,00 €
Kaltmiete	1.041,66 €
Betriebskosten:	139,46 €
Heizkosten:	24,41 €
USt.:	108,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ricarda Leiner, MA

villanova vinorosso

DIE **1. ADRESSE** AM PLATZ - **MIETWOHNUNGEN** IN SCHWECHATS NEUER STADTMITTE

SYMBOLFOTO

TOP 2/14

2.OG - STIEGE 2
2 - ZIMMER

Wohnfläche ..... 56,81 m²
Loggia ..... 5,10 m²
Balkon ..... 11,58 m²

POSITION

STIEGE

BAUTRÄGER

ALANOVA IMMOBILIEN GMBH
Am Südblick 7/4 • A-3550 Langenlois

VERTRIEB & VERKAUF

Immobilien Leiner Real Estate GmbH
Himbergerstraße 1 • A-2320 Schwechat
Telefon: 0664 3501111
Mail: leiner.stephanie@baumeister.cc

IMMOBILIENWELT LEINER
BAUMEISTER • BAUTRÄGER • MAKLER • VERWALTER

1 5 Meter

Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Traumhafte Wohnung mit Flair & Komfort im Zentrum von Schwechat!

Geräumige 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Schwechat – in einem modernen Neubau!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle Wohnung bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch modernen Komfort und ein einladendes Ambiente.

Lage: Die Wohnung befindet sich mitten im Zentrum von Schwechat, nur wenige Schritte von Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Genießen Sie die Annehmlichkeiten der Stadt in einer ruhigen Umgebung mit Hofruhelage.

Urban in ruhiger Lage und bestmögliche Infrastruktur

- **rund 56,81 m² Wohnfläche**
    - Hier finden Sie den Plan zu dieser Wohneinheit ***(Symbolfotos)***
- **rund 16,68 m² überdachte Außenfläche**
- **Hochwertige Ausstattung ist inkludiert:**
    - *Echtholzparkett; Fliesen*
    - *Fußbodenheizung als auch Kühlung in alle Räumen.*
    - *Hochwertige Küche sowie Küchengeräte*

    - *Kellerabteil*

- **Barrierefrei von Ihrem Garagenplatz bis zur Wohnungstüre**
- **Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für Ihr Auto ist zusätzlich anzumieten: EUR 95,00**
- **Kaution: 3 BMM = EUR 3 523,47**

Mietpreis inkl. Betriebskosten, Steuern und Heizkosten (Akonto): EUR 1 174,49

Beziehbar ab 01.Jänner 2025

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*

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein **GRATIS** Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Ricarda Leiner - 0664 157 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist uns 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 <7.500m

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