

**Familiengerechte Einfamilienhäuser komplett in
ZIEGEL-Massivbauweise - mit Doppelgarage und schöner
Dachterrasse mit Aussicht!**



Objektnummer: 2049

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienrehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Römerstraße 85
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	46,98 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

19.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Kundi

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien













RÖMERSTRASSE

Römerstraße 85, 2320 Schwechat

Haus 2 | Erdgeschoß

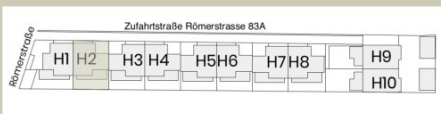
Wohnfläche: 139.07 m²

Wohnfläche EG: 55.66 m²

Garage: 27.70 m²

Terrasse: 24.97 m²

Garten: 48.91 m²



VERTRIEB

ADVANTA IMMOBILIEN

Manuel Plachner +43 1 409 84 00

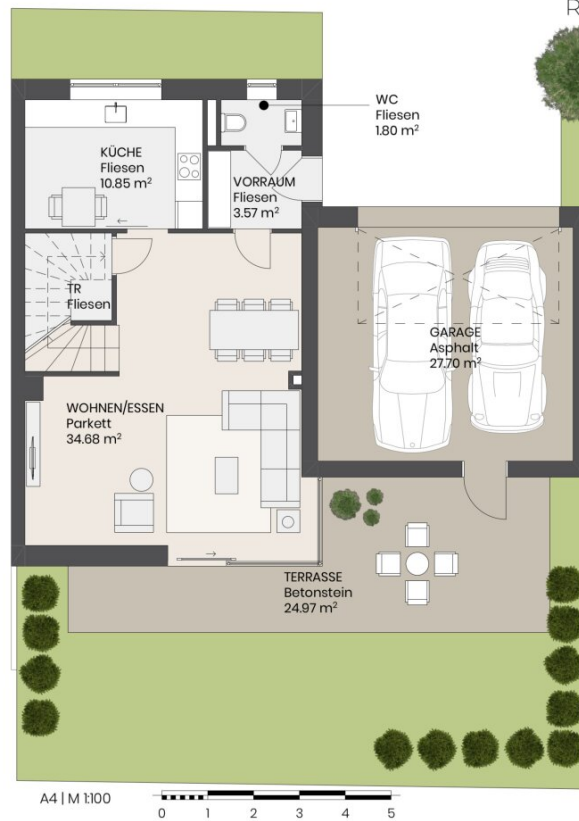
office@advanta.at

JMP IMMOBILIENTREUHAND e.U.

Matthias Kundi +43 676 786 57 46

m.kundi@pokorny-immobilien.com

www.rs85.at



RÖMERSTRASSE



Die in der Plandarstellung 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 2 | Obergeschoß

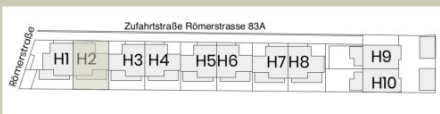
Wohnfläche: 139.07 m²

Wohnfläche OG: 57.91 m²

Garage: 27.70 m²

Terrasse: 23.37 m²

Garten: 48.91 m²



VERTRIEB

ADVANTA IMMOBILIEN

Manuel Plachner +43 1 409 84 00

office@advanta.at

JMP IMMOBILIENTREUHAND e.U.

Matthias Kundi +43 676 786 57 46

m.kundi@pokorny-immobilien.com

www.rs85.at

RÖMERSTRASSE



A4 | M 1:100



Die in der Plandarstellung 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 2 | Dachgeschoß

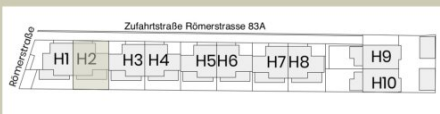
Wohnfläche: 139.07 m²

Wohnfläche DG: 25.50 m²

Garage: 27.70 m²

Terrasse: 20.50 m²

Garten: 48.91 m²



VERTRIEB

ADVANTA IMMOBILIEN

Manuel Plachner +43 1 409 84 00

office@advanta.at

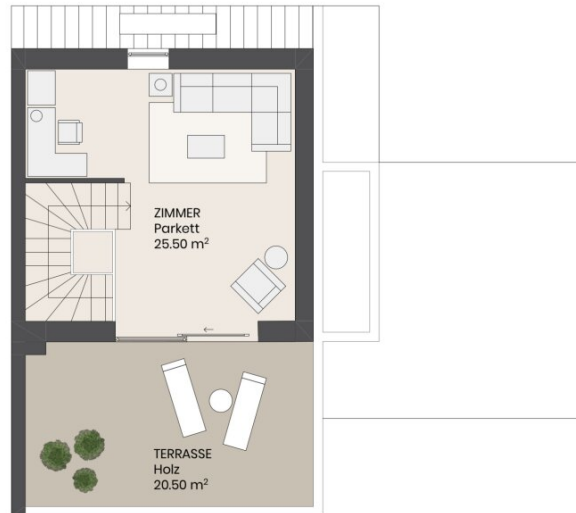
JMP IMMOBILIENTREUHAND e.U.

Matthias Kundi +43 676 786 57 46

m.kundi@pokorny-immobilien.com

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.

A4 | M 1:100



Objektbeschreibung

Familiengerechte Einfamilienhäuser komplett in ZIEGEL-Massivbauweise - mit Doppelgarage und schöner Dachterrasse mit Aussicht!

Zum Verkauf gelangen 10 Einfamilienhäuser mit jeweils 2 Garagenplätzen in beliebiger Lage direkt in Mannswörth bei Schwechat - eingebettet in umliegendes Grün und zugleich nahe genug an wichtiger Infrastruktur. Alle Wohnhäuser sind inklusive der Zwischenwände in hochwertiger ZIEGEL-Massivbauweise und mit Wärmepumpen ausgeführt und verfügen über schöne Gärten und Terrassen.

Ausstattung:

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

Wienerberger ZIEGEL-Massivbau (Außen- und Zwischenwände), hochwertige Wärmedämmungsfassade, innen alle Wände bereits gespachtelt und gemalt. Fußbodenheizung und Warmwasser mit Vaillant-Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion, sämtliche Fenster und Türen sind dreifachverglast, Licht- u. Wasseranschluss auf den Terrassen etc., Sonnenschutz elektrisch bedienbar!

Das Projekt besitzt eine schöne moderne Architektur und teilt sich in 10 Einheiten, welche in einer **absperrbaren Privatstraße** eine familiäre Wohngemeinschaft bilden. Die übersichtliche Größe der Eigentümergemeinschaft hebt sich daher deutlich von den diversen unpersönlichen Großprojekten ab.

Das Objekt ist bereits fertiggestellt! Die Betriebskosten werden sich voraussichtlich auf ca. EUR 1,5/m² belaufen.

Schwechat bietet mit seinen zahlreichen Schulen ein breites Kultur- und Bildungsangebot. Ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich sogar in unmittelbarer Gegend!

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinie 279 in nur ca. 250m gewährleistet, welche in nur 9 Minuten zum Bahnhof Schwechat führt. 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

gerne persönlich zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit zu einem persönlichen Beratungsgespräch.

VERFÜGBARE EINHEITEN:

Haus Nr.	m²	Terrassen	Garten	Garage	Kaufpreis
- Haus 1	138,00	27,97	53,56	17,0	VERKAUFT!
- Haus 2	138,00	45,47	48,91	27,7	€ 540.000,00
- Haus 3	138,00	45,47	47,04	27,7	VERKAUFT!
- Haus 4	138,00	45,47	48,85	27,7	VERKAUFT!
- Haus 5	138,00	45,47	46,98	27,7	RESERVIERT
- Haus 6	138,00	45,47	48,69	27,7	VERKAUFT!
- Haus 7	138,00	45,47	46,54	27,7	VERKAUFT!
- Haus 8	138,00	45,47	52,44	27,7	RESERVIERT
- Haus 9	195,00	55,93	68,22	35,0	VERKAUFT!
- Haus 10	183,00	56,15	77,70	35,0	RESERVIERT

Schönes 5 Zimmer Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Terrassen mit Ausblick

Das Haus Nr. 2 ist 139,07m² groß und besteht aus drei Geschossen. Auch eine große Doppelgarage ist vorhanden.

Man betritt das Haus über einen Vorraum mit Garderobe und gelangt weiter in den großzügig gestalteten 34m² Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die 25m² große Südostterrasse und den Eigengarten. Ebenfalls befindet sich auf dieser Ebene eine vom Wohnraum getrennte Küche mit eigenem Fenster, sowie ein Gäste-WC.

Das OG bietet für Ihre Familie drei große Schlafzimmer mit einem geräumigen Badezimmer mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und WC. Optional könnte man hier auf dem Garagendach eine weitere Sonnenterrasse errichten.

Das geräumige DG bietet mit 25,50m² Platz für ein Atelier oder Büro. Die 20,50m² Dachterrasse ist südöstlich orientiert und sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre.

Das hochwertige Einfamilienhaus ist inklusive der Innenwände komplett aus Ziegel errichtet und wird vom Bauträger belagsfertig angeboten. Für die schlüsselfertige Fertigstellung ist je nach Kundenwunsch mit ca. 50.000 € zu rechnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <225m
Universität <6.850m
Höhere Schule <8.700m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <2.975m
Geldautomat <3.125m
Post <200m
Polizei <3.050m

Verkehr

Bus <225m
U-Bahn <7.625m
Straßenbahn <3.925m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.875m
Flughafen <5.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap