

**Ideale Hofruhelage! Neuwertige 2 Zimmer Wohnung mit großer Loggia!**



**Objektnummer: 281391**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2320 Schwechat                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,96 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 69,14 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 69,14 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,04 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,78                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.017,60 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 797,18 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 925,09 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 127,91 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 92,51 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Vertragserrichtung pro Wohnung (inkl. Parkplatz) beträgt € 108,- zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











## STIEGE 1 / TOP 15

2 ZIMMER NFL 57,96m<sup>2</sup>  
2. OBERGESCHOSS



Maßstab 1:100  
0 1 2 3 4 5 m

**F**

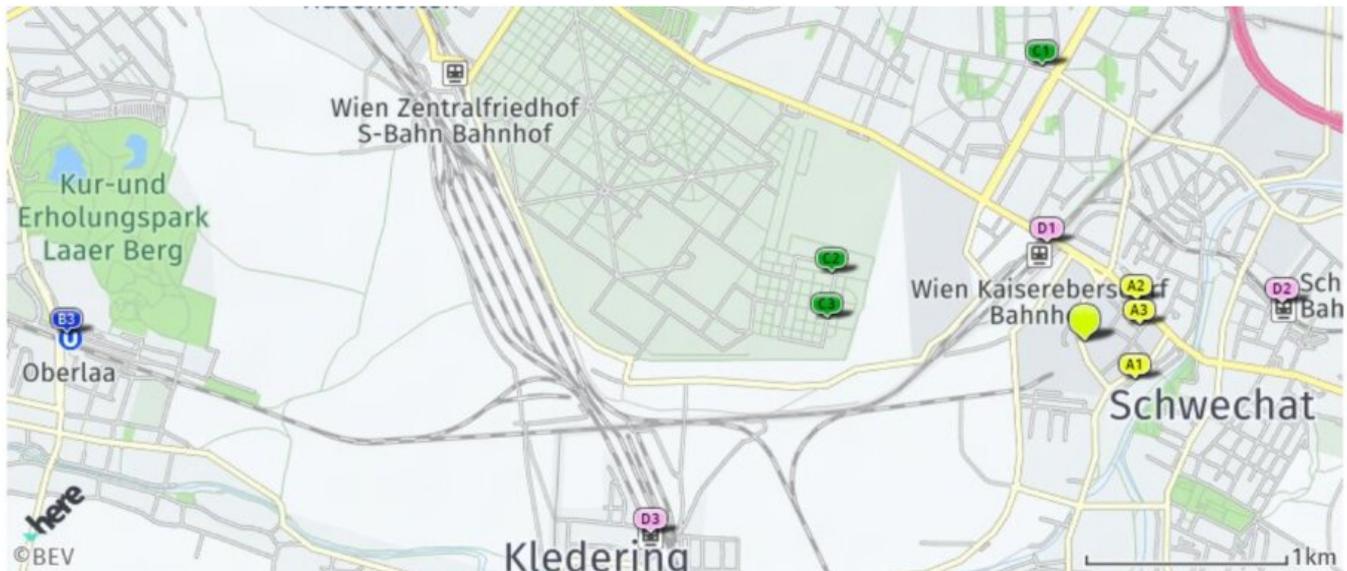
Technische Änderungen sind vorbehalten.  
Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung.  
Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.  
Küchengestaltung laut beiliegendem Küchenplan  
Stand der Unterlagen 01.02.2019  
Änderung vom 27.04.2020 (Sprossenheizkörper)  
laut Bestandsplan April 2020



Übersichtsplan



Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



- ### Bus
- A1** Schwechat Sommerbad  
(0,31 km / 0,43 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - A2** Schwechat, Wiener Straße  
(0,33 km / 0,63 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - A3** Schwechat Alanovaplatz  
(0,29 km / 0,66 km)  
(Luftline / Mit Auto)

- ### U-Bahn
- Simmering  
U3  
Wien  
(5,41 km / 5,41 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - Enkplatz  
U3  
Wien  
(5,38 km / 5,87 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - B3** Oberlaa  
U1  
Wien  
(5,05 km / 7,04 km)  
(Luftline / Mit Auto)

- ### Straßenbahn
- C1** Svetelskystraße  
11, 71  
Wien  
(1,39 km / 1,93 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - C2** Zentralfriedhof Gruppe 152  
106  
Wien  
(1,30 km / 3,92 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - C3** Zentralfriedhof Gruppe 147  
106  
Wien  
(1,29 km / 5,37 km)  
(Luftline / Mit Auto)

- ### Lokalbahnhof
- D1** Bhf. Kaiserebersdorf  
S7  
Wien  
(0,75 km / 0,75 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - D2** Schwechat  
(1,00 km / 1,58 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - D3** Kledering  
(2,36 km / 3,58 km)  
(Luftline / Mit Auto)

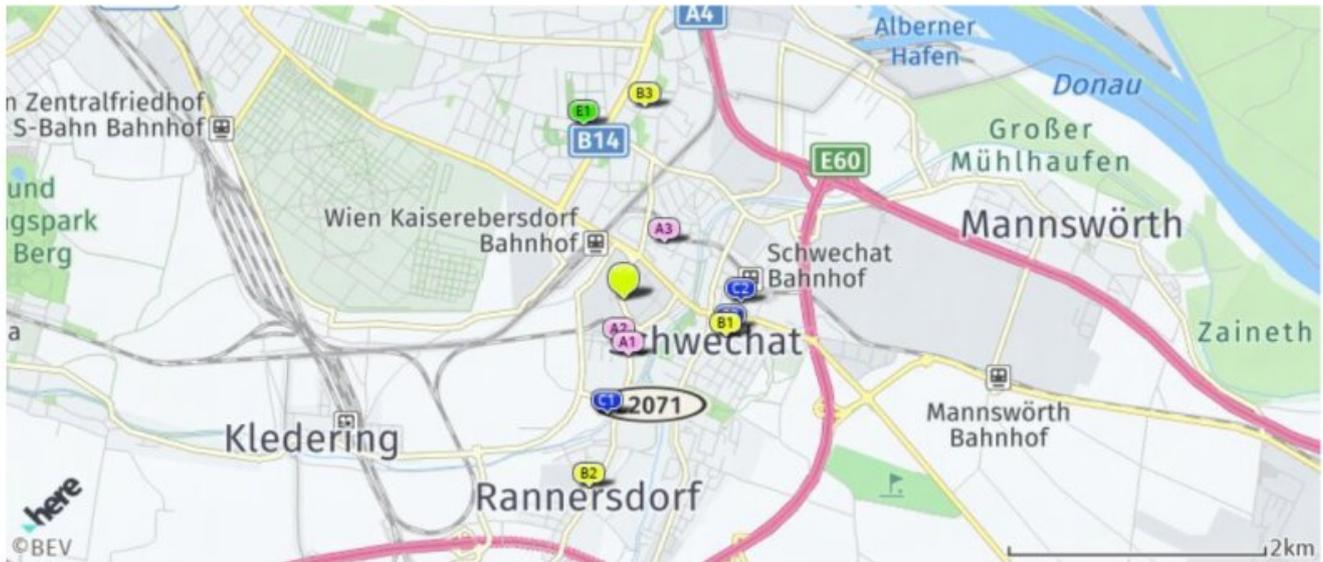
- ### Bahnhof
- Wien Simmering  
(5,86 km / 5,86 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - Hauptbahnhof  
1155, 1158, 120, 169, 200, 227, 261,  
7860, 7940, 7941  
Wien  
(8,47 km / 9,46 km)  
(Luftline / Mit Auto)
  - Flughafen Wien  
(7,41 km / 9,89 km)  
(Luftline / Mit Auto)

- ### Flughafen
- Flughafen Wien-Schwechat  
(10,07 km / 10,07 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



## Kinderbetreuung

- A1** Hort der Stadtgemeinde Schwechat  
Gladbeckstraße  
2320 Schwechat  
(0,45 km / 0,50 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** NÖ Landeskindergarten  
Gladbeckstraße  
2320 Schwechat  
(0,50 km / 0,50 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** NÖ Landeskindergarten  
Andreas Hofer-Platz  
2320 Schwechat  
(0,54 km / 1,22 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Volksschule

- B1** Volksschule II Schwechat  
Ehrenbrunnngasse 8  
2320 Schwechat  
(0,85 km / 1,52 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Volksschule Schwechat  
Rannersdorf  
Stankagasse 25  
2320 Schwechat  
(1,50 km / 2,22 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B3** Volksschule (hffentlich)  
11., Hoefftgasse 7  
Wien  
(1,51 km / 3,53 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Schule

- C1** Neue  
Niederösterreichische Mittels...  
Europaplatz 1  
2320 Schwechat  
(0,91 km / 1,09 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Allgemeine Sonderschule  
Schwechat  
Schroedlgasse 1  
2320 Schwechat  
(0,91 km / 1,41 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Bundesgymnasium und Bundesrealgymna...  
Ehrenbrunnngasse 6  
2320 Schwechat  
(0,86 km / 1,59 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Hochschule

- Max F. Perutz Laboratories  
(7,17 km / 7,60 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- FH Campus Wien  
(7,08 km / 7,73 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Institute of Molecular Biotechnolog...  
(7,20 km / 8,14 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## sonstige Bildung

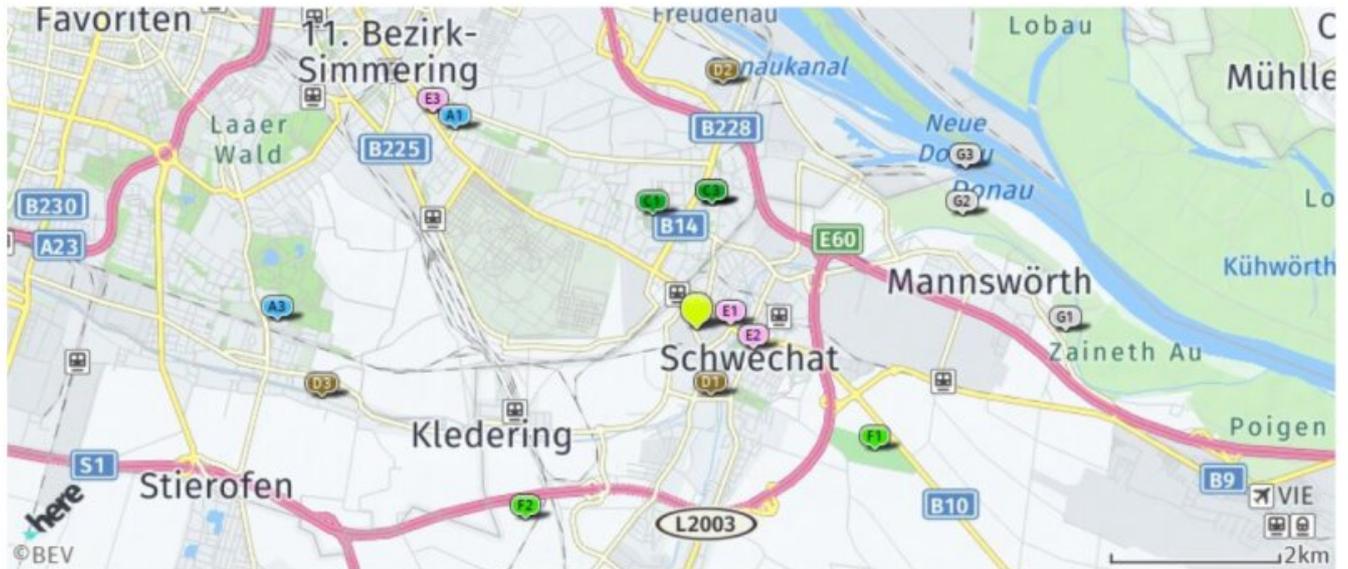
- E1** VHS Leberberg  
Rosa-Jochmann-Ring  
1110 Wien  
(2,04 km / 2,04 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- VHS Simmering  
Gottschalkgasse  
1110 Wien  
(5,43 km / 5,99 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Schule der Kampfkünste  
Herbortgasse  
1110 Wien  
(5,24 km / 6,90 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Sport, Freizeit und Skigebiete

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Schwimmbad/Therme

- A1** Kombibad Simmering  
11., Florian-Hedorfer-Straße 5  
Wien  
(4,19 km / 4,19 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Familienbad Herderplatz  
11., Herderpark, Herderplatz  
Wien  
(5,55 km / 6,42 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Therme Wien  
10., Kurbadstraße 14  
Wien  
(4,96 km / 6,91 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Kino

- D1** Hollywood Megaplex  
Gasometer  
Guglgasse 11  
1110 Wien  
(8,05 km / 8,05 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Blickle Kino  
7,97 km / 8,81 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Fortuna  
7,25 km / 9,36 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Sportanlage

- C1** polysportiver Rasenplatz  
11., Rosa-Jochmann-Ring 22 ggü  
(1,47 km / 2,24 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Turnsaal 288 m<sup>2</sup>  
11., Hoefftgasse 7  
(1,50 km / 3,45 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Rasenfläche 5379 m<sup>2</sup>  
Befestigte Fläc...  
11., Hoefftgasse 7  
(1,50 km / 3,45 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Freizeitanlage

- D1** Muehlen/Hammerwerke  
Schwarzmuehle  
Schwechat  
(1,11 km / 1,11 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Fun4Family  
Landwehrstraße 6 Huma-Center  
1110 Wien  
(2,95 km / 3,70 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Wasserspielplatz an der  
Liesing  
Klederinger Straße  
1100 Wien  
(4,53 km / 5,86 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Fitnessstudio

- E1** Mihaela-Ioana Suci  
Brauhausstraße 2  
2320 Schwechat  
(0,67 km / 0,67 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** Multiversum Schwechat  
Eigentums GmbH  
Möhringgasse 2-4  
2320 Schwechat  
(0,71 km / 1,12 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** Josef Nußbaumer  
Simmeringer Hauptstraße  
209-211  
1110 Wien  
(4,07 km / 4,43 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Golfplatz

- F1** GolfRange Schwechat (9  
Loch Kurs)  
Brucker Bundesstraße 80  
2320 Schwechat  
(4,25 km / 4,25 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- F2** Driving Range S1  
Raststation Schwechat S1  
2320 Schwechat  
(3,05 km / 5,15 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- F3** Golfclub Wien  
Freudenau 65a  
1020 Wien  
(5,15 km / 6,26 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Erholungsraum

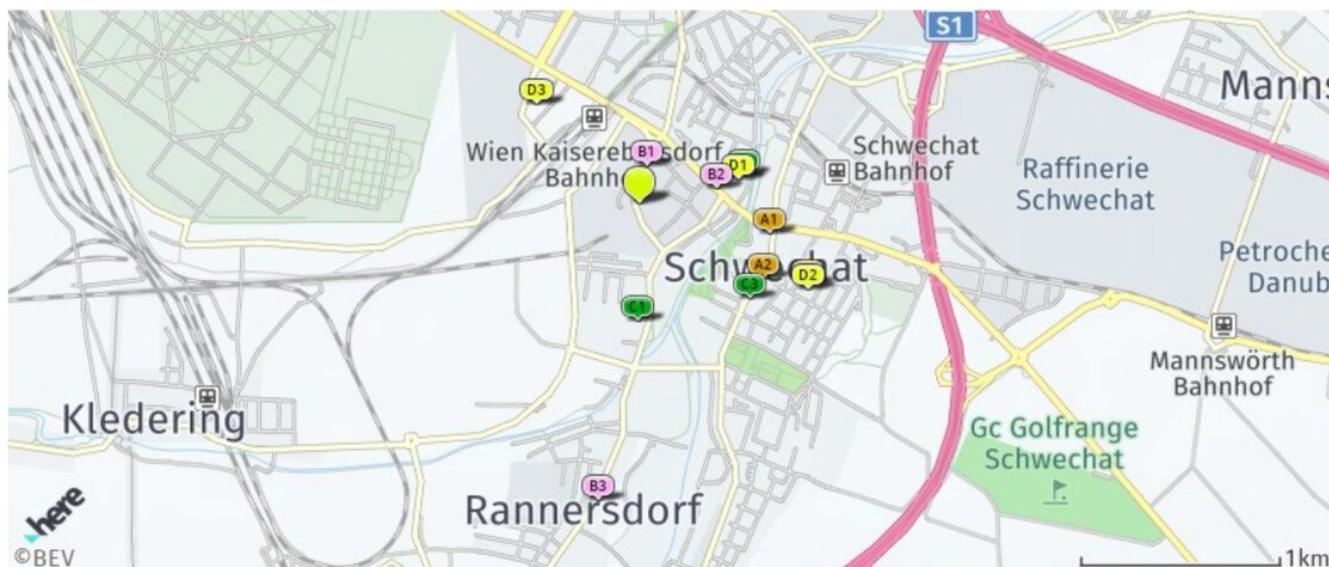
- G1** Donauauen  
(4,38 km / 6,01 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- G2** Donauauen Ergänzung  
Schwechat  
(3,44 km / 8,02 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- G3** Donauauen Ergänzung  
Albern mit Insel  
(3,72 km / 18,41 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### See

- G1** Alte Donau Ost  
(13,46 km / 13,46 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bäckerei

- A1** Bio - Vollwertbäckerei  
Gradwohl GmbH.  
Hauptplatz 22  
2320 Schwechat  
(0,67 km / 1,05 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Wenninger Bäckerei GmbH  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat  
(0,73 km / 1,28 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Anker Snack & Coffee  
Gastronomiebet...  
Franz Schubert Straße 5-7  
2320 Schwechat  
(0,93 km / 1,58 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Metzgerei

- B1** Radatz  
Unternehmensbeteiligungen  
GmbH  
Mautner Markhof Straße 8  
2320 Schwechat  
(0,23 km / 0,23 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Rudolf Schuller GmbH  
Wiener Straße 19  
2320 Schwechat  
(0,39 km / 0,80 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B3** Gamperl Andreas  
Brauhausstraße 47  
2320 Rannersdorf  
(1,50 km / 1,61 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Supermarkt

- C1** Billa  
Brauhausstraße 14  
2320 Schwechat  
(0,59 km / 0,66 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Merkur  
(0,66 km / 1,09 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Penny Markt  
Himberger Straße 11  
2320 Schwechat  
(0,73 km / 1,72 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Drogerie

- D1** Bipa  
(0,92 km / 0,92 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Bipa  
Franz Schubert-Straße 5-7  
2320 Schwechat  
(0,94 km / 1,49 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D3** DM  
(0,72 km / 1,59 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Objektbeschreibung

Tiefgarage (optional) + Kontrollierte Wohnraumlüftung + Moderne Einbauküche + Hochwertige Materialien + Allgemeine Dachterrasse

**Wenn Qualität GROSS geschrieben wird.**

**Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Projekt und Sie werden Augen machen.**

Ihre neue Wohnung besticht durch eine großzügige Raumaufteilung. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie das separate WC sind mit Markenprodukten und stilvollem Feinsteinzeug ausgestattet. Das geräumige ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohn-Esszimmer hat eine sehr gut geplante Kochnische integriert und eine an die Küche äußerst nützliche "Speis" angeschlossen. Das ca. 20 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer sowie die ostseitige Loggia runden diese charmante Neubauwohnung und viel Wohnqualität ab.

**Highlight:** Genießen Sie die große hauseigene Dachterrasse mit dem wunderbaren Fernblick, die den Mietern exklusiv zur Verfügung steht. Hier entspannen Sie in den Chillout-Bereichen, machen Sport auf den aufgestellten Fitnessgeräten, oder nutzen den integrierten Weichboden für Yoga.

Dieses Projekt besticht zudem durch seinen professionellen, hochwertigen Bau, eine sorgfältige Auswahl der verwendeten Materialien und den klug durchdachten, großzügigen Wohnungsgrundrissen! Ihnen stehen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmer und Größen zwischen ca. 41 m<sup>2</sup> und ca. 96 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

**Facts:** Sicherheitstüre - Fußbodenheizung - Kontrollierte Wohnraumlüftung - Rollos  
- großzügige Gärten, Balkone, Loggien und Terrassen - dreifach isolierverglaste Fenster  
- Einzelraumthermostate - Kinderspielplatz - allgemeine Dachterrasse on Top - Tiefgarage  
- E-Car Ladestationen - Küche mit Markengeräten - Weizer Parkett, uvm.

Die in Palazzo gehaltenen Innenwände und der Deckenstuck, bringen ein einzigartiges, gemütliches Flair in Ihre Wohnung.

Wohnfläche: ca. 57,96 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 11 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Hauptmietzins: € 797,18 + 10% Ust

Betriebskosten: € 127,91 + 10% Ust.

**Gesamtbelastung: € 1.017,60** (exkl. Strom und Heizung)

Miete Garagenplatz (optional)

Beziehbar: ab sofort

Kaution: 3 BMM, Garage: 3 BMM

Mietdauer: 5 Jahre

**Bonitätskriterien: Die Gesamtmiete darf 40% vom Netto-Einkommen nicht übersteigen!!!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap