

**Exklusive Maisonette - Dachgeschosswohnung in  
Schwechat mit ca. 125m<sup>2</sup> Dachterrasse und Whirlpool |  
Garagestellplatz inkludiert**



**Objektnummer: 4174**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	268,00 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>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 20,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,66
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Violeta Nikolov**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 681 84361917

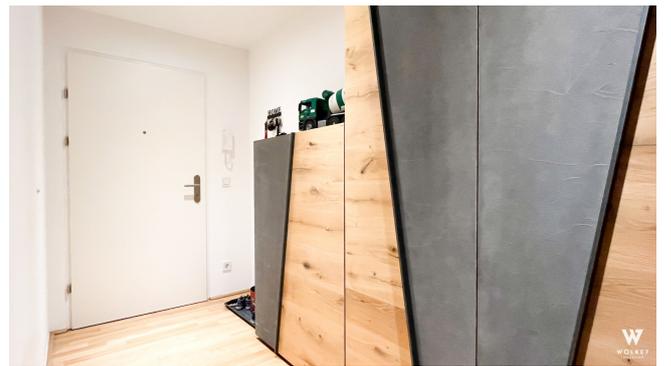
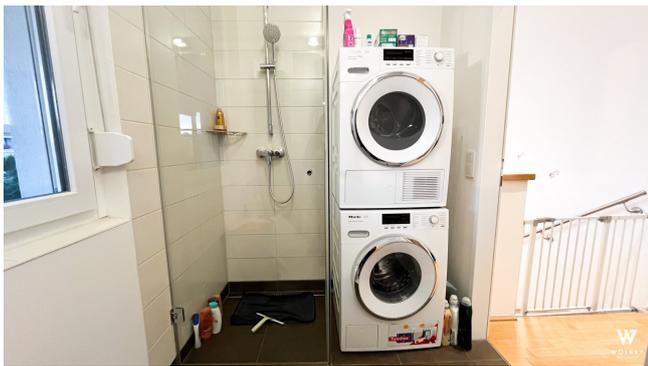
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnhighlight mit Rooftop-Oase

Zum Verkauf steht eine ca. **135 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung** auf zwei Ebenen in einem modernen **Neubau**, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die Wohnung verfügt über **vier Zimmer**, **zwei Badezimmer**, einen **Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>)** sowie eine ca. **125 m<sup>2</sup> große Dachterrasse**. Ein **Tiefgaragenstellplatz** ist im Preis inkludiert.

Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Personen mit Platzbedarf fürs Homeoffice. Die Ausstattung umfasst unter anderem **Echtholzparkett**, **Fernwärme**, **dreifach verglaste Fenster**, eine **Tischlerküche** mit **Miele-Geräten**, einen **Whirlpool** auf der Dachterrasse sowie **Vollholzmöbel** der Marke Voglauer.

## Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 135 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen
- **Zimmer:** 4
- **Balkon:** ca. 8 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 125 m<sup>2</sup> mit Whirlpool, Überdachung und Fernblick
- **Kaufpreis:** € 1.100.000,-
- **Baujahr:** 2016
- **Heizung:** Fernwärme mit Fußbodenheizung
- **Boden:** Echtholzparkett und Fliesen, Feinsteinzeugplatten auf Dachterrasse
- **Fenster:** 3-fach Verglasung
- **Ausstattung:**
  - Tischlerküche mit Miele Einbaugeräten
  - Master-Badezimmer
  - Miele Waschmaschine & Trockner

- Hochwertige Vollholzmöbel (Voglauer)
  - Werkzeughütte mit Kühl- und Gefrierschrank
  - Sichtschutz
  - Abstellraum unter Treppen
- **Parken:**
    - 1 Parkplatz in hauseigener Tiefgarage inkludiert
    - ein weiterer Stellplatz anmietbar

## Lage:

Im Umkreis befinden sich zahlreiche Nahversorger wie **Billa Plus (5 Min)**, **Hofer**, **Billa**, **Lidl** sowie ein Einkaufszentrum und ein **Kindergarten**. **Kaiserebersdorf Bahnhof** ist auch nur 10 Gehminuten entfernt. Schwechat bietet zudem mehrere Schulen, Apotheken, Arztpraxen und Freizeitmöglichkeiten – alles in unmittelbarer Nähe.

Das **große Shoppingcenter Huma Eleven** ist in nur 10 Fahrminuten erreichbar (inkl. kostenlosem Shuttle-Service). Auch der **Obi Baumarkt**, mehrere **Fitnessstudios** sowie der **Rathauspark** sind leicht zugänglich. Für Naturfreunde bieten sich Spaziergänge und Radtouren entlang des **Liesingbachs**, der **Schwechat** oder durch die grünen Parks in der Umgebung an.

## Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Kaufpreis: € 1.100.000,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

**Betriebskosten: ca. € 400 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Violeta Nikolov**

Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

#### **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 <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap