

**Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit traumhafter
Terrassenfläche im Zentrum von Schwechat**



Objektnummer: 5464

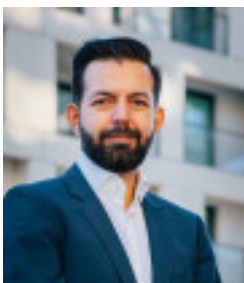
Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

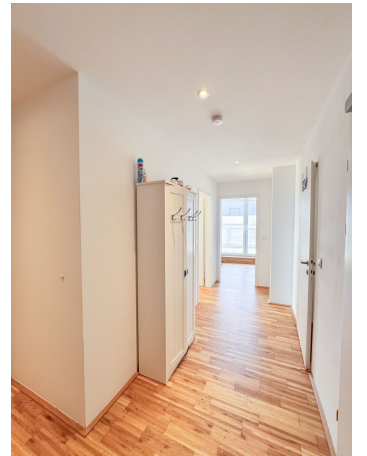
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,97 m²
Nutzfläche:	200,69 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	A 19,85 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.870,00 €
Kaltmiete (netto)	1.647,62 €
Kaltmiete	1.849,78 €
Betriebskosten:	188,45 €
USt.:	20,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

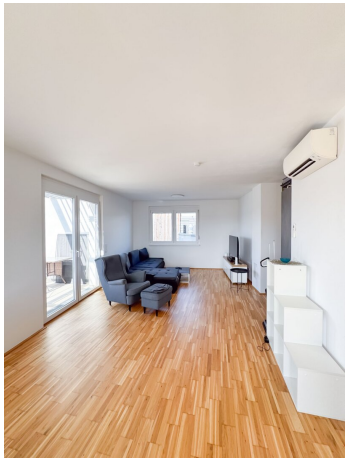


Ömer Uyar

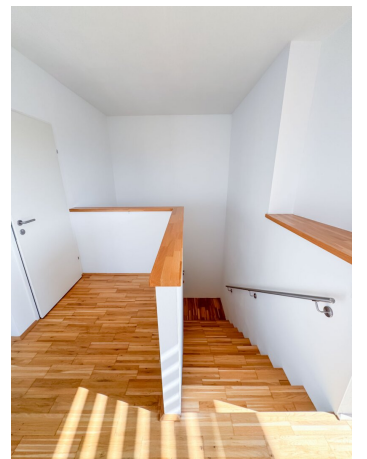






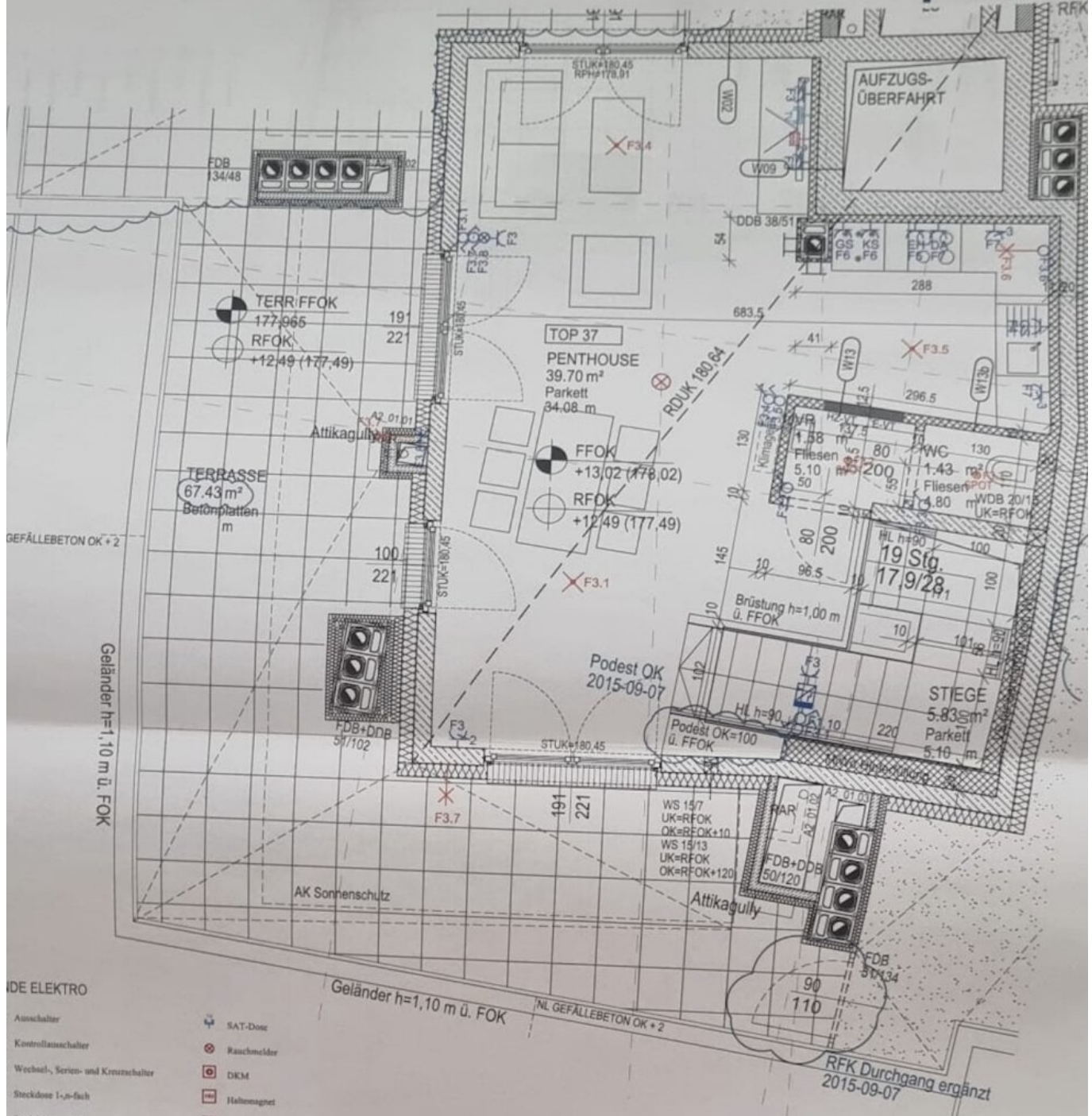












Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit traumhafter Terrassenfläche im Zentrum von Schwechat

Zur Vermietung steht eine moderne und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss eines ruhigen Mehrparteienhauses – in bester Lage direkt im Zentrum von Schwechat.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Platzangebot mit einer Wohnfläche von ca. 102,97 und einer gesamten Terrassenfläche von 97,72 m². Die Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlicher Freifläche macht dieses Objekt zu einem echten Wohnhighlight.

Raumaufteilung

Die großzügige Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit hochwertigen Details:

Untere Ebene (ca. 63,27 m² Wohnfläche + ca. 30,29 m² Terrasse):

- Eingangsbereich mit zentralem Vorzimmer mit Zugang zu allen Räumen
- Ein 20,26 m² Schlafzimmer mit Zugang zum ensuite Badezimmer und zur Terrasse
- Ein 16,71 m² Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit praktischer Nutzungsmöglichkeit

Obere Ebene (ca. 39,70 m² Wohnfläche + ca. 67,43 m² Terrasse):

- Offener 34,80 m² Wohn-/Essbereich mit moderner Küche und viel Tageslicht
- Direkter Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit rund 67,43 m² – ideal für Sonnenstunden, Gartenmöbel, Grillbereich oder Stadtgarten

- Ein separates WC mit Handwaschbecken

Hochwertig ausgestattet & sofort bezugsbereit

Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Ausstattung und den sofortigen Bezug ohne Renovierungsaufwand. Beheizt wird die Einheit komfortabel mittels moderner Fußbodenheizung über Fernwärme – zusätzlich sorgt eine Klimaanlage auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Ein großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein ca. 2,2 m² großes Kellerabteil bieten praktischen Stauraum und ergänzen das Platzangebot ideal. Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen, die zentral von allen Zimmern aus begehbar sind. Sie verfügen jeweils über einen Strom- und Wasseranschluss und laden zum Entspannen im Freien ein. Die derzeit vorhandenen Möbel und Elektrogeräte – wie etwa Kaffeemaschine und Waschmaschine – können auf Wunsch kostenlos in der Wohnung verbleiben oder auf Wunsch vom Vermieter entfernt werden.

Lage

Diese Immobilie punktet mit einer hervorragenden Lage und einer bestens ausgebauten Infrastruktur. Das Einkaufszentrum Schwechat ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Geschäften für den täglichen Bedarf. Der nahegelegene Rathauspark lädt zu erholsamen Spaziergängen im Grünen ein und bietet einen hohen Freizeitwert. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem mehrere Arztpraxen, Kindergärten sowie Schulen – ideal für Familien und alle, die kurze Wege im Alltag schätzen.

Öffentliche Verkehrsmittel: 71 A

Befristung & Kosten

Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Miete inkl. BK und USt: 1.870,-

Garagenmiete inkl. BK und USt: 130,-

Gesamtmiete: 2.000,-

Kaution: 6.000,- Euro

Verpflichtende Haushaltsversicherung!

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** freuen wir uns

über Ihre Kontaktaufnahme!

? [0664 / 731 862 08](tel:066473186208)

? mieten@immobilienquartier.at

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <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