

**Erstbezug | S-Bahn in 5 min erreichbar | Großzügige  
Freiflächen | Hochwertige Ausstattung | Tiefgaragenplätze**



**Objektnummer: 8081**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1110 Wien                               |
| Baujahr:          | 2021                                    |
| Zustand:          | Erstbezug                               |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 88,54 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 3                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Terrassen:        | 1                                       |
| Keller:           | 1,91 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 445.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

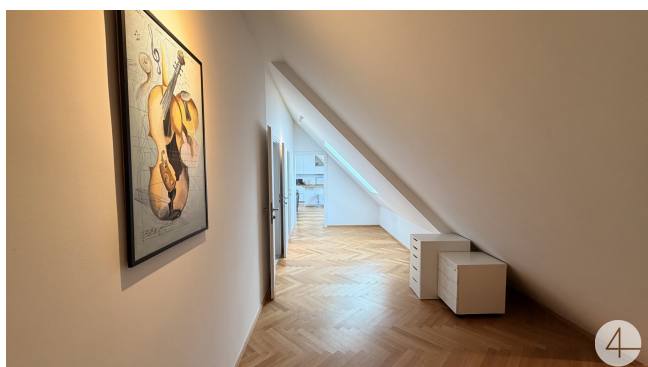
## Ihr Ansprechpartner



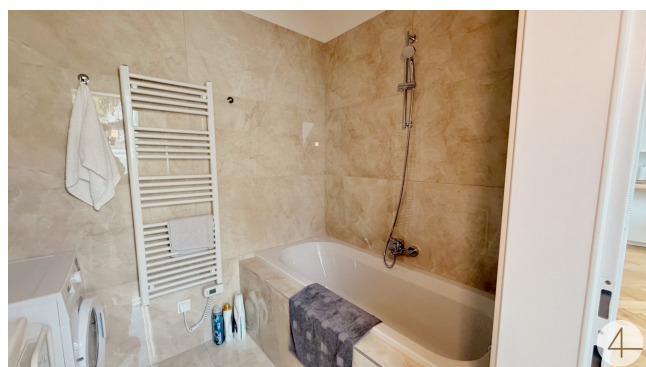
**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995









4

# Objektbeschreibung

## Wohnung Top 20

Diese sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 88,54m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit ca. 18m<sup>2</sup> gliedert sich in:

- Gang 21,43m<sup>2</sup>
- getrennt begehbare WC 1,98m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 4,17m<sup>2</sup>
- Wohnküche 33,48m<sup>2</sup>
- Zimmer 16,87m<sup>2</sup>
- Zimmer 10,61m<sup>2</sup>
- Terrasse 18,44m<sup>2</sup>

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Dieses Neubauprojekt bietet beste Voraussetzungen, für Eigenutzer und Anleger die Nähe zu Schwechat sorgen für optimale Verhältnisse. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier Wert gelegt, so trifft hier eine optimale Aufteilung auf **Ästhetik**.

Die modernen und **energieeffizienten Wohnungen** in der Größe von ca. 33m<sup>2</sup> bis 113m<sup>2</sup> präsentieren sich über 3 Etagen, fast alle Wohnungen verfügen über Außenflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Weiteres stehen 11 Garagenplätze in der hauseigenen

Tiefgarage zum Verkauf.

**Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:**

- Wiener Stadtrand
- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar
- Mit dem Fahrrad zur U3 „Simmering“ in nur 14 Minuten
- 390m bis zum Bahnhof „Kaiserebersdorf“ von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten
- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

**Ausstattungsmerkmale:**

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett Eiche Natur
- Hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- Hochwertige Alukunststofffenster
- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- 500m **Linie 11** Haltestelle "Svetelskystraße":  
Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"
- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":  
Richtung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien  
Zentralfriedhof Tor 3."
- 20m **Bus 71A** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m **Bus N71** Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca.  
25 min)
- **Bahnhof Kaisereberdorf**: R, S2, S7
- **Bahnhof Schwechat**: S7

### **Kaufpreis:**

Der Verkaufspreis beträgt € 445.000,-

**Ein Tiefgaragenstellplatz** (insgesamt stehen noch 5 Stellplätze zur Verfügung) kann zu einem Preis von Euro 29.000,- gekauft werden.

**Diese Wohnung kann auch als Vorsorge- / Anlagewohnung mit  
Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden:  
Anlegerpreis: Euro 400.500 (zzgl. 20% Ust. = Euro 480.600,-)**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare  
Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.