

**Fast Wien, aber besser angebunden: Schwechat
entdecken! Naturnah + perfekt angebunden!
4-Zimmer-Gartenwohnung mit hochwertiger und
nachhaltiger Ausstattung im DAS WEGL!**



Objektnummer: 299198

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dreherstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,99 m ²
Nutzfläche:	112,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	83,65 m ²
Keller:	2,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	503.073,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.462,24 €
Infos zu Preis:	

NÖ-Wohnbauförderung möglich

Provisionsangabe:

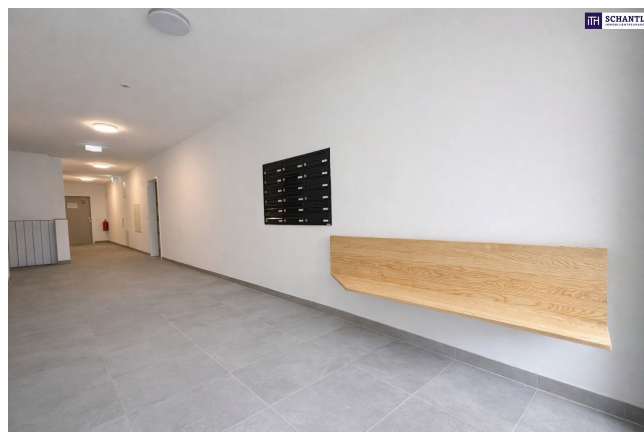
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

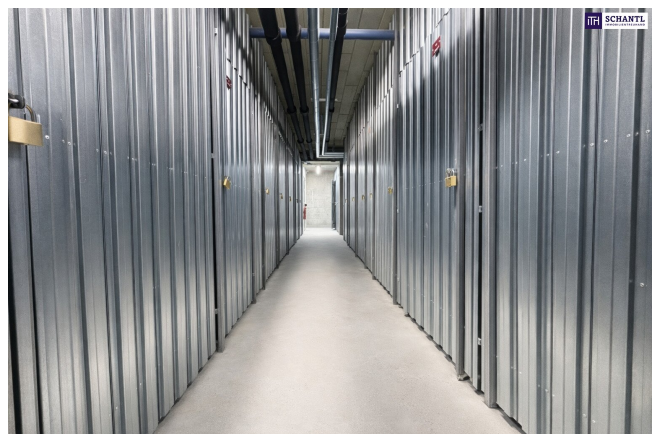
Ihr Ansprechpartner











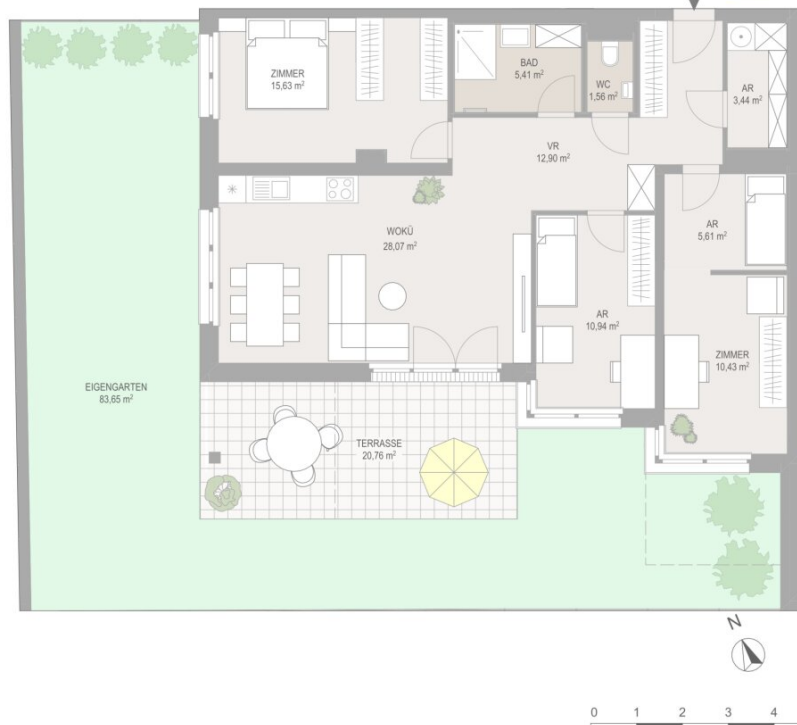
Das Wegl

Weglasse, 2320 Schwechat

Top 2

EG

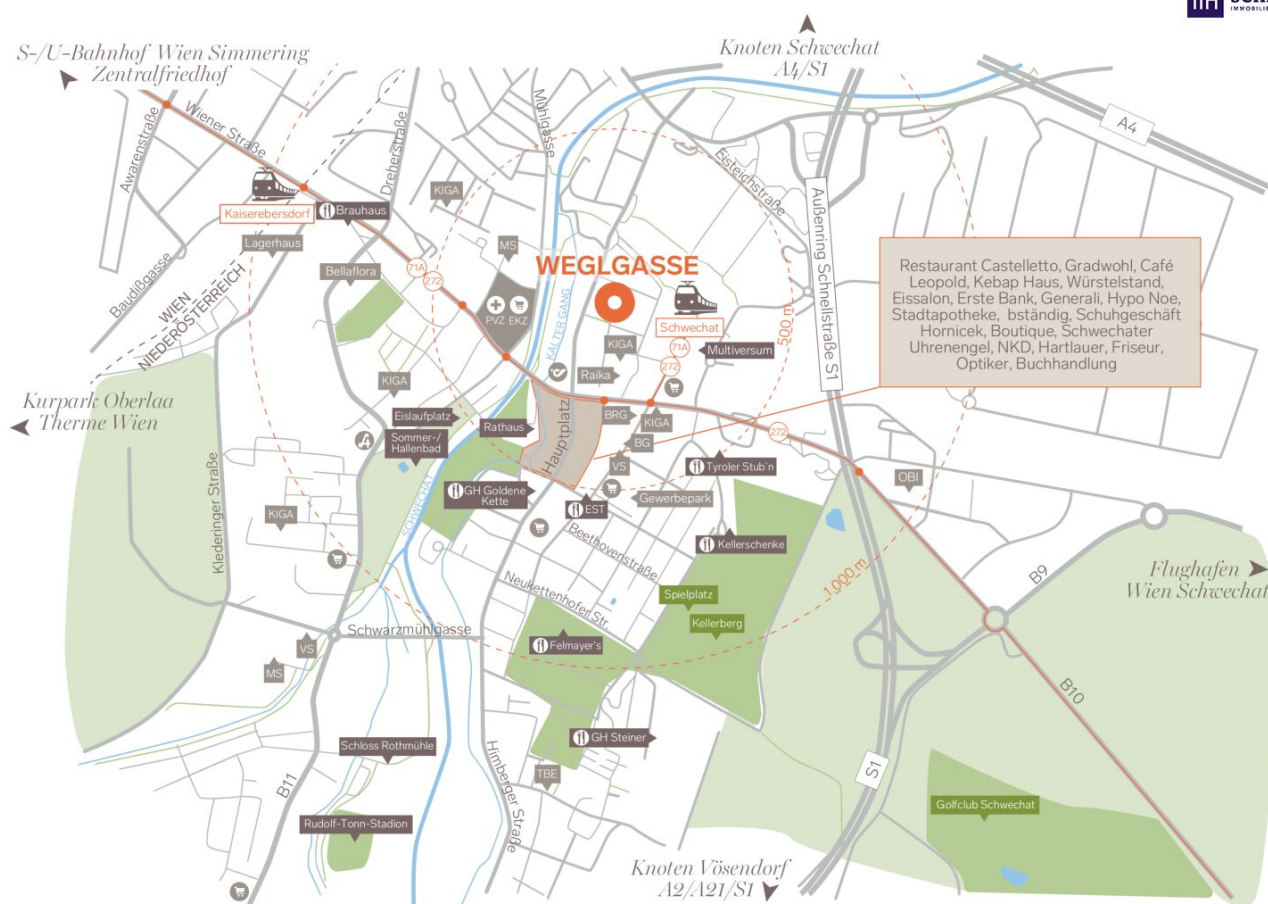
Wohnen 93,99 m²
Terrasse 20,76 m²
Eigengarten 83,65 m²



KDA
investments

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Oktober 2024.

in Kooperation mit
AVOIS



Objektbeschreibung

(Wichtig zu wissen: Nicht direkt in Wien, sondern in Schwechat – dafür profitieren Sie von schneller Anbindung (Bahnhof ums Eck) und einer hervorragend ausgebauten, fußläufigen Infrastruktur.)

Das hochwertig realisierte Projekt ist bereits fertiggestellt und bereit für Ihren sofortigen Einzug.

DAS WEGL – Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigentum in einer angenehmen Wohngegend, umgeben von Grün und doch so nah der Wiener Metropole!

Hier ist für jede(n) etwas dabei!

In diesem großartigen Neubauprojekt finden Sie Ihre neue Traumwohnung mit **2 bis 4 Zimmern**, deren Größen zwischen **52 und 95 m²** variieren. Alle Wohneinheiten werden mit **privaten Freibereichen**, darunter Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone ausgestattet. Hier finden Sie ein Zuhause, das Erholung und Entspannung garantiert.

Die Lage des Projekts verbindet dabei ruhiges Wohnen in urbaner Nähe – perfekt für Stadtliebhaber und Vielreisende!

Facts: 16 Traumwohnungen | attraktive Kaufpreise für Anleger und Eigennutzer | Tiefgarage | hochwertige Ausstattung | nachhaltige Ausführung | Barrierefreiheit im gesamten Wohnhaus

Exzellent durchdachte Raumaufteilung Gartenwohnung Top 2:

- geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine große Garderobe
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss
- getrennt begehbares, hochwertig ausgeführtes WC mit Handwaschbecken
- stilvolles Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschtisch und viel Raum für Ordnung
- sonnendurchflutete Wohnküche mit Zugang zur gemütlichen Terrasse und den

Wohlfühlgarten

- perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit integriertem Schrankraum und Blick in den Traumgarten
- zwei ideal angelegte Kinder- bzw. Home-Office- Zimmer mit Blick ins eigene Grün
- Südwestterrasse und idyllischer Eigengarten für entspannte, sonnige Stunden

Wohnfläche: ca. 93,99 m² + Terrasse: ca. 20,76 m² + Garten: ca. 83,65 m² + Kellerabteil: ca. 2,55 m²

Kaufpreis Anleger: € 503.073.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 565.250.-

Kaufpreis Garagenplatz: € 27.000.-

Bezug: sofort!

WOHNBAUFÖRDERUNG iHv. € 13.000 + FAMILIENFÖRDERUNG (bis zu € 36.000) VOM LAND NÖ MÖGLICH!

Alle lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen und werden mit sorgfältig ausgewählten Materialien ausgestattet, welche ihnen einen schicken sowie auch zeitlosen Look verleihen!

Auszug Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

- Beheizung & Warmwasser mittels **Luft/Wasser-Wärmepumpen**
- Heizen und **Kühlen** über Fußboden-System (im DG: Klimaanlage)

- **PV-Anlage** am extensiv begrünten Dach mit 15 kWp – für den **umweltfreundlichen** Betrieb der Wärmepumpen
- Tiefgarage mit 24 Stellplätzen; Möglichkeit, jeden Stellplatz mit einer E-Ladestation nachzurüsten (gegen Aufpreis)
- Überdachter Fahrradabstellplatz vor dem Haus, Kinderwagen-, Fahrradabstell- & Müllraum, Einlagerungsräume, Paketempfangsboxen
- Barrierefreiheit im gesamten Haus
- **Holzdielen** Eiche geölt
- Hochwertige Sanitärgegenstände & **Marken-Produkte** in den Bädern
- Feinsteinzeugfliesen 30x60 cm in allen Nassräumen
- ESG-Glastrennwände bei Duschen & Wannen
- Fenster & Fenstertüren mit **3-fach Isolier-Verglasung** (teils raumhohe Verglasungen)
- **Elektrisch** ansteuerbarer **Sonnenschutz** an Fenstern & Fenstertüren

Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Zuhause und Ihrem neuen **Glück!** Sichern Sie sich gleich Ihre Wunsch-Wohnung und die **Vorfreude kann beginnen...**

Top 1, 5, 6, 8, 9, 10, 14 & 15 haben bereits glückliche Besitzer gefunden!

Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und beraten Sie über alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <6.250m
Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap