

**2320 Schwechat: 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse,  
Garagenplatz und Klimaanlage - Niedrigenergiehaus mit  
Wohnraumlüftung**



**Objektnummer: 960/69024**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 16,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,50 €
<b>USt.:</b>	22,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Antonio Stipsits**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39









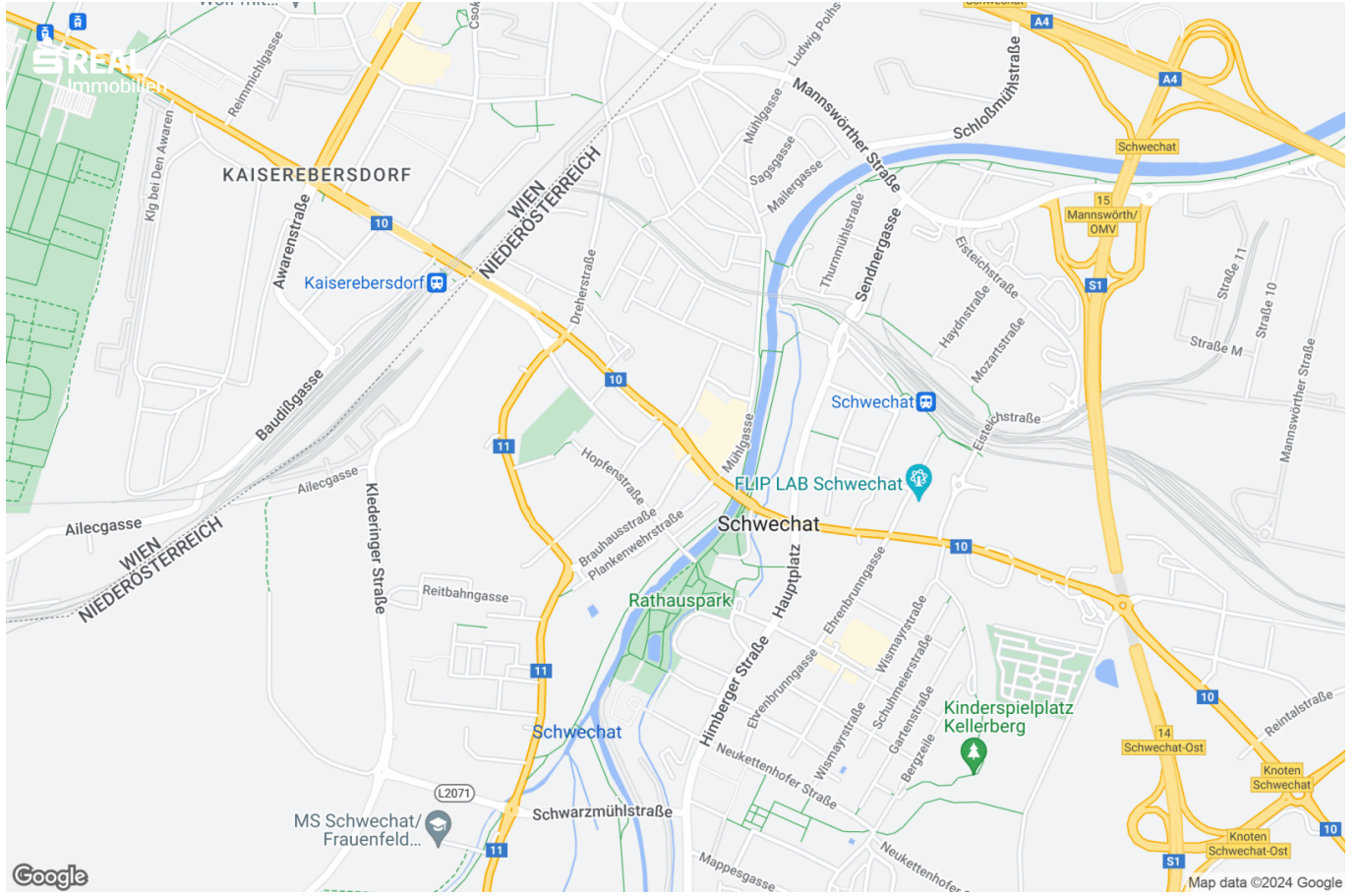








Wohnung

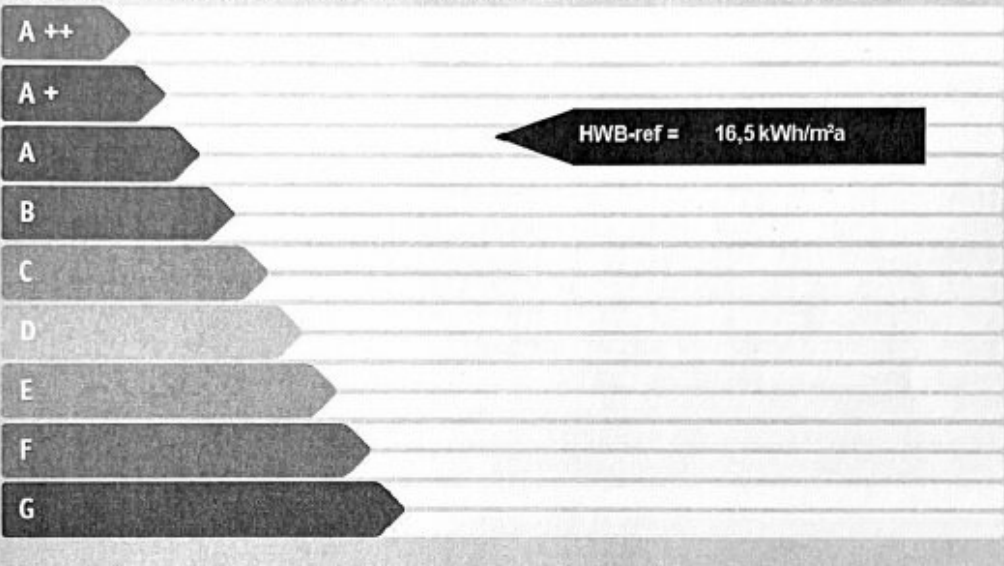


# Energieausweis für Wohngebäude

**REAL GIB**  
Osterreichisches Institut für Bautechnik  
Immobilien

<b>Gebäude</b>	WHA SCHWECHAT	... 10062015
<b>Gebäudeart</b>	Mehrfamilienhaus	<b>Erbaut im Jahr</b>
<b>Gebäudezone</b>	Wohnungen	<b>Katastralgemeinde</b> Schwechat
<b>Straße</b>		<b>KG - Nummer</b> 5220
<b>PLZ/Ort</b>	2320 Schwechat	<b>Einlagezahl</b>
		<b>Grundstücksnr.</b>
<b>EigentümerIn</b>	WET - Gemeinnützige WohnbauGmbH Bahnhofplatz 1 2340 Mödling	

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



## ERSTELLT

<b>ErstellerIn</b>	CJ	<b>Organisation</b>	AU-HOF Consulting Bauplanungs- u. Beratungs GmbH
<b>ErstellerIn-Nr.</b>		<b>Ausstellungsdatum</b>	10.06.2015
<b>GWR-Zahl</b>		<b>Gültigkeitsdatum</b>	09.06.2025
<b>Geschäftszahl</b>			

Unterschrift \_\_\_\_\_

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG)

EA-01-2007-SIV-a  
EA-WG  
25.04.2007

AU-HOF Consulting Bauplanungs- und BeratungsgmbH / Tel. 01/512 91 62 / office@au-hof.at

GEQ von Zahentmayer Software GmbH www.geq.at

v2015,031404 REPEARL61 a7 - Niederösterreich

Projektnr. 3106

10.06.2015

Bearbeiter CJ

Seite 23

## Objektbeschreibung

### Die Lage:

Die Lage in Schwechat, sozusagen an der Stadtgrenze zu Wien ist ausgezeichnet! In nur ca. 25 Minuten Fahrzeit erreichen Sie das Stadtzentrum der Bundeshauptstadt, zum Flughafen Wien-Schwechat sind es ca. 15 Minuten Fahrzeit.

Alles was Sie im Alltag benötigen (Einkaufszentrum Schwechat, Supermärkte, Apotheke, Bank, Rathaus, Volksschule, NMS, Kindergarten, Post, Tankstelle etc.), ist im Umfeld der Immobilie angesiedelt und sogar fußläufig erreichbar!

Somit sind Sie nicht auf die unmittelbare Nutzung eines PKW's angewiesen! Besitzen Sie dennoch ein Fahrzeug, steht Ihnen der im Kaufpreis enthaltene Garagenstellplatz zur Verfügung!

Die Nähe zum Stadtzentrum erleichtert die komfortable Nutzung der gebotenen öffentlichen Verkehrsmittel! Buslinien 71A, 218, 272 mit Anbindung nach Wien Simmering. Die Bahnhöfe Schwechat und Kaiserebersdorf (R, S2, S7) sind in gut 10 Minuten Gehzeit erreichbar. ( REX, S60)

Aufgrund der angrenzenden "Grün- & Freiflächen", sowie zahlreicher "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Rathauspark, Kellerberg mit Kinderspielplatz, Sommerbad, Hallenbad/Sauna, Phönixplatz/Sportplatz, Multiversum, Flip Lab/Trampolinpark...etc.) in unmittelbarer Nähe, wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität - inmitten der Stadt - zu Teil!

### Das Wohnhaus:

Das als Niedrigenergiewohnhaus mit einer Wohnraumlüftung ausgeführte Gebäude wurde unter der Maxime "ALANOVA - Wohnen auf historischem Grund" errichtet und an die Wohnungseigentümer übergeben.

Der Architekt verwirklichte ein Wohnprojekt mit außerordentlich schönen, fließenden Linien und Formen!

Das Entree des Wohnhauses heißt Sie "Herzlich Willkommen", die "Barrierefreiheit" ist selbstverständlich gegeben!

Im Erd- und Untergeschoss wurden Fahrrad-/Trocken-/Müll-/Kinderwagenabstellräume, Kellerabteile und Garagenstellplätze für PKW's etabliert.

Die Liegenschaft wird seit der Errichtung natürlich sorgsam und pfleglich in Stand gehalten!

### Die Wohnung:

Die ausgewogen aufgeteilten und hellen Räumlichkeiten im fünften Obergeschoss (Personenaufzug bis zu 9 Personen), bieten Ihnen ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung!

Im Eingangs- & Vorzimmerbereich kann eine Garderobe geschaffen werden. Wie schon jetzt etabliert, können zusätzliche Kästen und Kommoden für weiteren nützlichen Stauraum sorgen .

Der kommunikative Mittelpunkt der Wohnung - der schmucke Wohn-Ess-Küchenbereich - ist nach "Süd/Osten" orientiert und knapp 33 m<sup>2</sup> groß.

Die neu- & hochwertige Wohnlandschaft und die Kommode mit Beleuchtung verbleiben in der Wohnung.

Kulinarische Genüsse können Sie aufgrund des Platzangebotes auch gerne auf der ca. 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse (mit Markise und flexibler Katzenschutzkonstruktion) genießen!

Die Küche (mit Fenster) ist mit einer maßgeschneiderten Küchen- & Esszimmermöblierung samt elektrischer Geräte (Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler und "No-Frost" Kühlschrank mit Gefrierfach) ausgestattet!

Das Badezimmer (mit Fenster) ist mit einer Wanne samt Duschwand, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet!

Die separat gehaltene Toilette ist komfortabel auch für Gäste vom Vorraum aus erreichbar. Im Kinderzimmer/Wohnschlafraum (mit Schrank und Schreibtisch) wurde eine neuwertige Sauna installiert, welche im Kaufpreis enthalten ist.

Das Elternschlafzimmer mit Kleiderschrank und separater Ankleide komplettiert das Raumangebot dieser traumhaften Immobilie!

Ein Kellerabteil steht natürlich auch zur Verfügung!

#### **Allgemeines/Extras:**

Wohnraumlüftung (inkl. der Möglichkeit der Kühlung der Abkühlung der Zuluft), Klimaanlage im Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Ein Fernwärme-Heizsystem sorgt für wohlige Wärme in der kälteren Jahreszeit!

Die 3-fach Isolierglasfenster sorgen dafür, dass die Wärme im Winter im Wohnraum und die Hitze im Sommer draußen bleibt!

Der generelle Zustand dieser Immobilie ist sehr gut, es wird laufend in Stand gehalten, die Rücklagen betragen derzeit ca. 41.000,- Euro.

Die laufende monatliche Vorschreibung beträgt:

176,50 Euro Betriebskosten

46,45 Verwaltung

22,30 Ust 10%

98,97 Rücklage/Instandhaltung

344,22 Euro gesamt

33,32 Euro Tiefgarage

#### **Resümee:**

Diese Immobilie besticht als exklusives Gesamtpaket! Zum selber Wohnen, oder aber auch als Investition!

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3076762?accessKey=664e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Gerne übermitteln wir Ihnen ein aussagekräftiges Expose inkl. Außenansicht und exakter Adresse der Immobilie! Hierzu benötigen wir Ihre Kontaktdaten!

Ein persönlicher und unverbindlicher Besichtigungstermin kann gerne im Anschluss vereinbart werden!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.500m

### **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 <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap