

**BEZAUBERENDE FAMILIENWOHNUNG MIT FERNBLICK UND  
TIEFGARAGENPLATZ . . .**

**. . . mit beruhigendem Blick über den Schwechater Rathauspark  
- Saunabereich, 2. Garagenplatz möglich**

Die naturnahe Lage verspricht erstklassige Lebensqualität, gleichzeitig zentrumsnahe Infrastruktur. Gleich von drei Räumen genießen Sie den wunderbaren (unverbaubaren) Blick über den Rathauspark. Die ganz private, gemütliche Freifläche - teils Loggia, teils Terrasse, ist gut geschnitten und beobachtet das Treiben des Wassers.

Testen Sie, wie sehr sich der Charme dieser neuen Wohnung auf Ihr Wohlbefinden überträgt. Lehnen Sie sich zurück, spazieren Sie entspannt durch die schönen, hellen Räume / 360 Grad Spaziergang >>

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Die Süd/West ausgerichtete, gemütliche 4-Zimmer-Wohnung präsentiert sich mit guter Raumaufteilung. Wohnküche, 3 anständig große Schlafzimmer, ein Badezimmer, in dem Sie sich auch gut bewegen können, eine zusätzliche Gästetoilette, ganz besonders wichtig ist der recht anständige Anstellraum und - ein Traum - das repräsentative Vorzimmer.

Ein Garagenplatz ist im Mietpreis inkludiert, ein zweiter, gleich danebenliegender Platz kann dazu gemietet werden. Ganz bequem, unweit davon ein großes Kellerabteil.

**Ausstattung bis Zustand**

Sehr schöne Ausstattung! Parkett in den Wohnräumen, Vorraum und Nassräume sind verflies. Die Küche wird schnell zum Paradies, ihre Ausstattung ist gut durchdacht (was auf den Fotos noch fehlt, wurde bereits komplettiert). Gekocht wird elektrisch. Waschmaschinenanschluss ist im Bad. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne/Duschwand, Glasdusche, 2 Waschbecken samt Unterbau und einer Toilette. Eine Gästetoilette liegt separat.

Mit wohliger Wärme und kühle Sommer versorgt Sie die mit Fernwärme betriebene Deckenheizung. Das Gebäude überrascht u.A. mit energieeffizienter Niedrigenergie-Bauweise sowie einem allgemeinen Saunabereich.

Badezimmer und Küche wurden nach Erstellung des Rundgang noch aufgewertet. Bitte lassen Sie sich überraschen :)

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 10-2015. Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 23,25, Klasse (Werte von A++ bis G): A, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0,81

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Gleich hinterm Hauptplatz, im neu errichteten Gebäude "Dr. Theodor Körner-Platz" 5. Die Wohnung liegt in 4. Geschossebene, also im obersten Stock des charmanten Gebäudes. Zu Fuß nur wenige Minuten entfernt befindet sich der Hauptplatz.

**Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!**

Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein vielseitiges kulinarisches Angebot unweit der Wohnadresse sowie dem gesamten, dortigen Umfeld.

Öffentliche Linien in der Nähe: Autobuslinie 71A unweit der Wohnadresse. Gleich neben dem Lift platziert und daher ganz bequem zu erreichen, sind die beiden Tiefgaragenplätze. Diese können (1 oder 2) günstig zugemietet werden.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (1.989,36) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, die Liftkosten sowie das Aconto für Wärmeenergie inkludiert. Nebenkosten bei Anmietung: 6.000,00 Kautions

HERZLICH WILLKOMMEN IN IHRER NEUEN WOHNUNG ;))

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

<b>ObjektNr:</b>	21 4339
<b>Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Nähe:</b>	Rathauspark
<b>Wohnfläche:</b>	123,52m²
<b>Loggia:</b>	7m²
<b>Terrasse:</b>	4m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	2
<b>KFZ:</b>	1
<b>Keller:</b>	vorhanden

<b>Miete brutto:</b>	EUR 1.790
<b>Miete netto:</b>	EUR 1.235,79
<b>Miete netto/m²:</b>	EUR 10
<b>10% USt:</b>	EUR 162,73
<b>Betriebskosten netto:</b>	EUR 391,48
<b>Heizkosten:</b>	EUR 139,36
<b>Gesamtkosten:</b>	EUR 1.929,36
<b>Kautions:</b>	EUR 6.000

<b>Mietdauer:</b>	4 Jahre ++
<b>verfügbar:</b>	ab sofort

<b>Zustand Objekt:</b>	gut
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand Haus:</b>	sehr gut
<b>Geschoßanzahl:</b>	EG + 4
<b>Stockwerk:</b>	4. Stock/DG
<b>Lift:</b>	vorhanden
<b>Himmelsrichtung:</b>	Süd-West

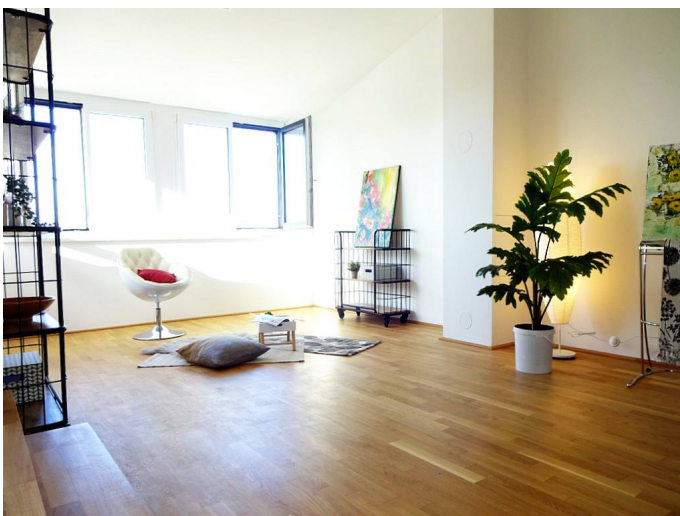
<b>HWB-Wert:</b>	23,25kWh/m²a
<b>HWB-Klasse:</b>	A
<b>GEE-Wert:</b>	0,81

<b>Lage:</b>	gute Stadtlage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	71A, Lokalbusse

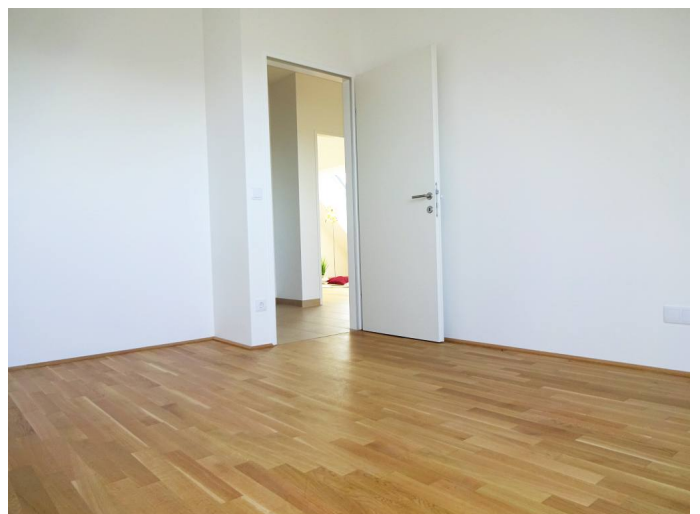
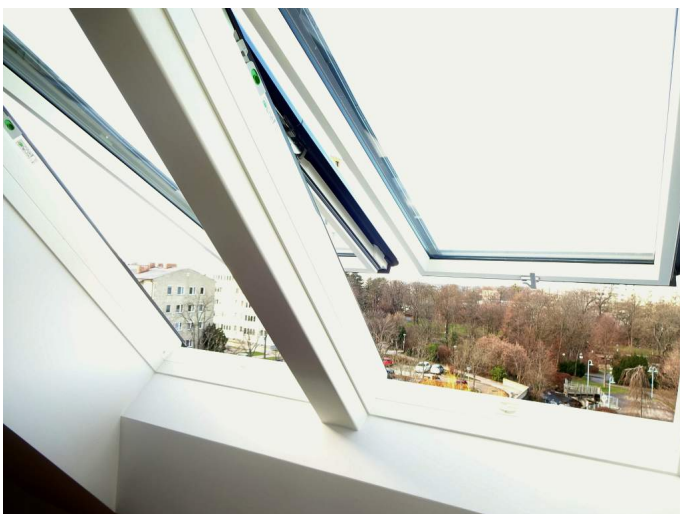
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

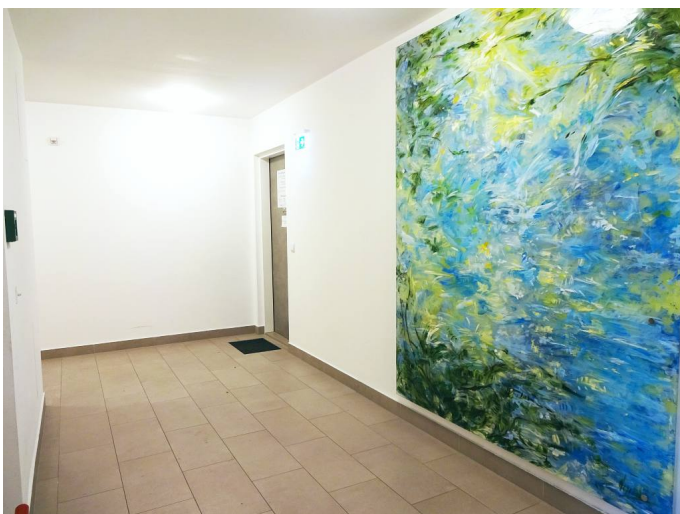
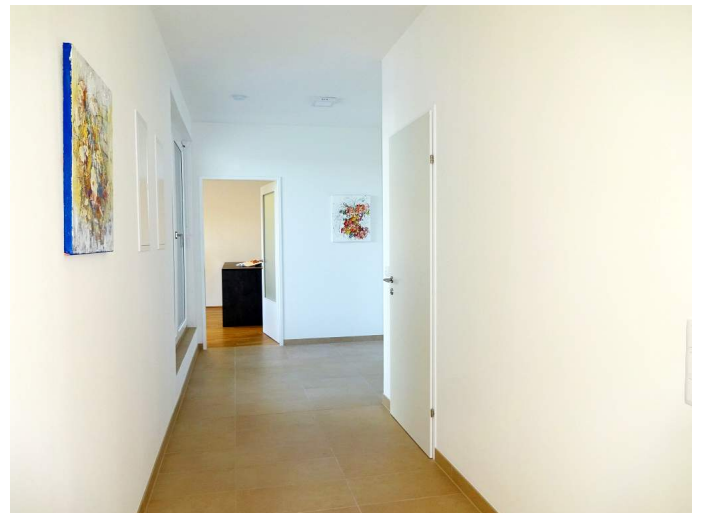
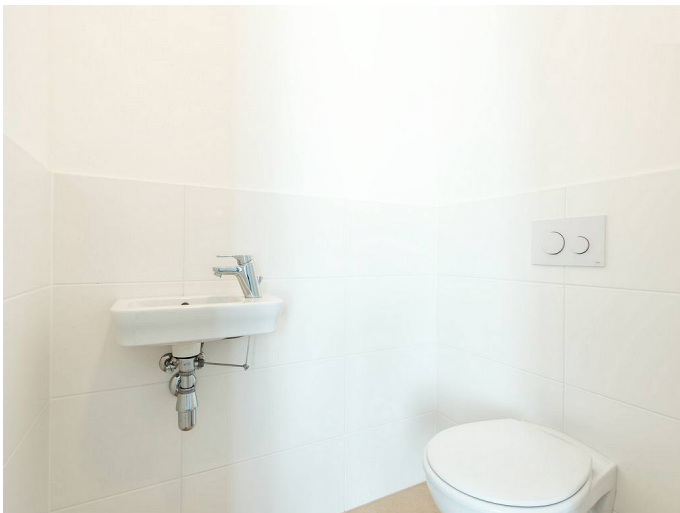
**Fotos zu Immobilie 21 4339**

**BEZAUBERnde FAMILIENWOHNUNG MIT FERNBLICK UND  
TIEFGARAGENPLATZ . . .**

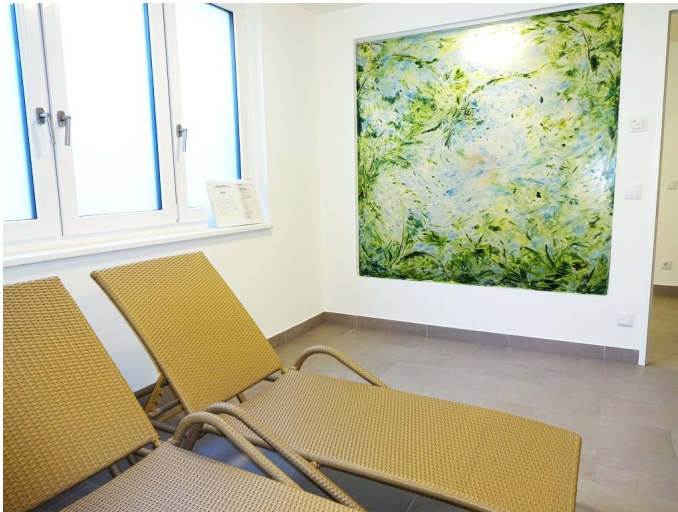


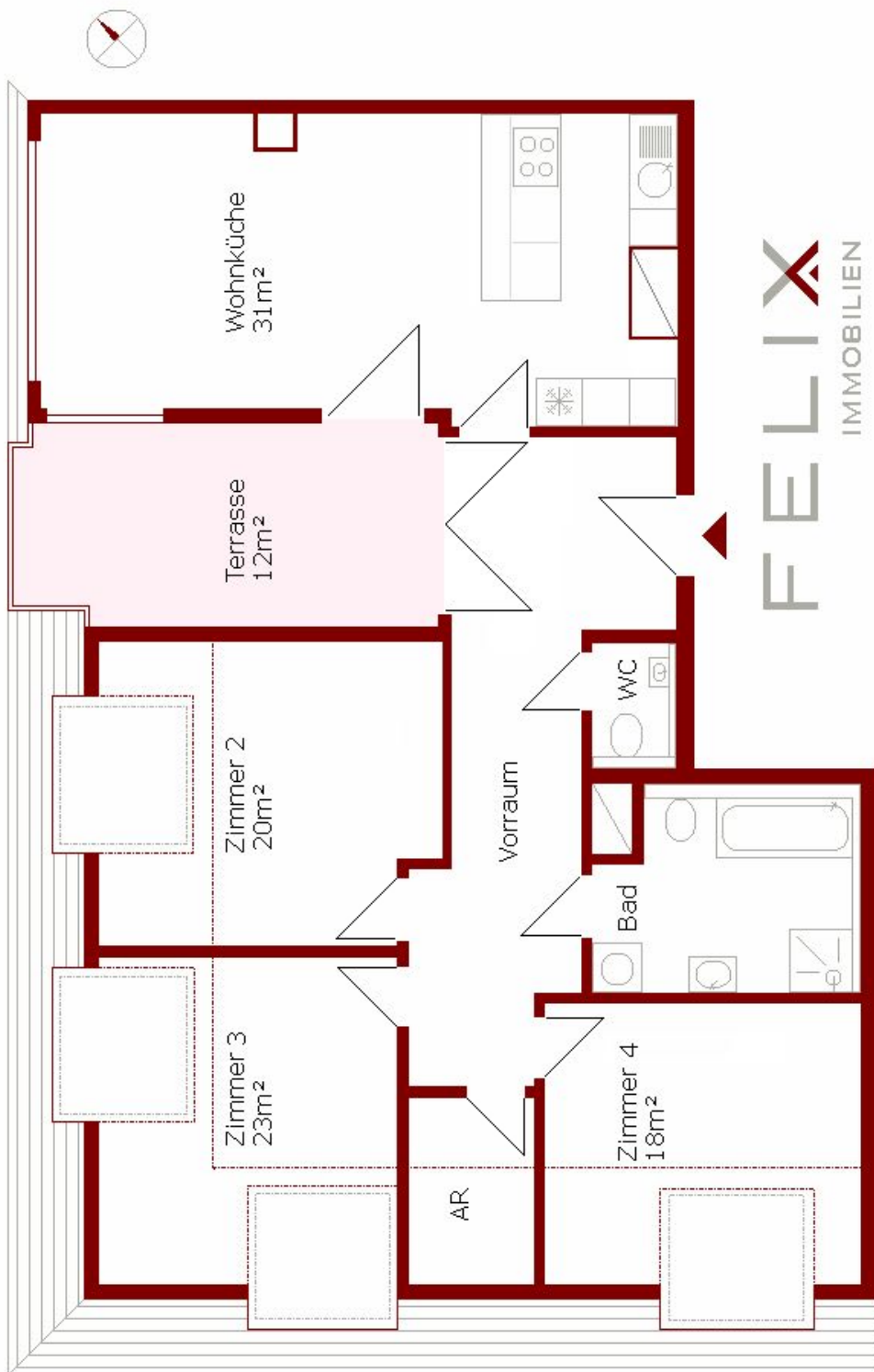












**FELIX**  
IMMOBILIEN

ON 21 4339

+43 664 857 757 1

[www.felix.immobilien](http://www.felix.immobilien)



**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4339**

**BEZAUBERnde FAMILIENWOHNUNG MIT FERNBLICK UND  
TIEFGARAGENPLATZ . . .**

