

**THE FANTASTIC – Doppelhaushälfte 151 m<sup>2</sup> - 4 Zimmer -  
ERSTBEZUG zu MIETEN!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 2434\_2075**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2432 Schwadorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	51,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,78
<b>Gesamtmiete</b>	2.068,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.735,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.068,50 €

## Ihr Ansprechpartner



**Josef LEITNER**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

H +43 664 917 02 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI für MIETER:INNEN!

„THE FANTASTIC“ – Doppelhaushälfte 151 m<sup>2</sup> - ERSTBEZUG zu MIETEN!

Ab 01.05.2025 kommt in 2432 Schwadorf diese komplett neu sanierte Doppelhaushälfte, mit insgesamt ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, aufgeteilt auf 4 Zimmer, plus großzügiger Nebenräume und großem Garten zur Vermietung.

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befinden sich heller Vorraum mit integriertem Stiegenhaus, Flur, WC, Wohn-Esszimmer (ca. 33 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 11,4 m<sup>2</sup>), mit komplett ausgestatteter neuer Einbauküche. Dem Wohnzimmer vorgelagert ist ein ca. 8.5 m<sup>2</sup> großer Balkon.

Im Obergeschoß stehen Ihnen 2 geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC und ein Flur zur Verfügung.

Das Kellergeschoß ist als Wohnkeller ausgebaut, sehr hell und mit direktem Ausgang auf die große Terrasse und in den gepflegten Garten. Die Raumaufteilung ist annähernd gleich wie im EG (siehe auch beiliegende Grundrisspläne!)

Alle Anschlüsse sind vorhanden! Hier können Sie perfekt Wohnen und Arbeiten verbinden. Die Räume eignen sich auch für die Ausübung eines Kleingewerbes, z.B. als Kosmetik-, Massagestudio, Friseur, Therapeuten, Planungsbüro, oder als geräumiges Home-Office, etc.

An Freiflächen stehen ein Garten mit ca. 208 m<sup>2</sup> Fläche, eine ca. 33 m<sup>2</sup> großen Terrasse, sowie einem vom Wohnzimmer zugänglichen Balkon mit ca. 8,5 m<sup>2</sup> und ein Kfz-Abstellplatz bereit.

Neue 3-Scheiben Isolierglasfenster, Vollwärmeschutz und eine neue, energieeffiziente Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion über die Fußbodenheizung, sorgen für niedrige Energiekosten!

Befristung des Mietverhältnisses auf 5 Jahre, mit Verlängerungsmöglichkeit!  
Haustiere sind nicht erlaubt!

Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Rechtliche Hinweise:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen.

Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers, sind wir einseitig nur für den Vermieter tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1735	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	145,45	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	188,05	
-----			
Gesamtbetrag	€	2068,5	
-----			
Heizwärmebedarf:	53.7		
	kWh/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedarf:	C		
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.78		

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.