



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226324

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 447270€

Straße: Dreherstraße

1110 Wien, Simmering

Wien Österreich

Wohnfläche: 86.16m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 100.64m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Patrick Spreitzer, BA, MA

Tel: 0043 677 61778499

patrick.spreitzer@schantl-ith.at

## **Fast Wien: Gartenwohnung in Schwechat bei Wien! Grün | Urban | Chic | Nachhaltig | Hochwertig | Ruhig!**



(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 m<sup>2</sup> 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  
Exzellente durchdachte Raumaufteilung Gartenwohnung Top 4:

geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine große Garderobe und zusätzlichen Stauraum  
stilvolles Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschtisch und viel Raum für Ordnung  
getrennt begehbare, hochwertig ausgeführtes WC mit Handwaschbecken  
praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss  
stilvoll organisierte Wohnküche, die Kochen und Wohnen harmonisch vereint  
perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit reichlich Fläche für ein geräumiges Schranksystem  
zwei ideal angelegte Kinder- bzw. Home-Office- Zimmer mit Blick ins eigene Grün  
raffiniert konzipierte Terrasse mit eigenem Gartenparadies

Wohnfläche: ca. 86,16 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 16,50 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 62,26 m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,55 m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: ? 447.270.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: ? 508.550.-

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](http://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](http://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

## Eckdaten

Wohnfläche: 86.16m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 100.64m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 25.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 447270€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Spreitzer, BA, MA

Tel.: 0043 677 61778499

E-Mail: [patrick.spreitzer@schantl-ith.at](mailto:patrick.spreitzer@schantl-ith.at)