

## **Ready for takeoff - Anlegertraum Nähe Bahnhof**



**Objektnummer: 7485/159**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |   |
|-------------------|---|
| Adresse           | Sendnergasse                            |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 2320 Schwechat                          |
| Baujahr:          | 1968                                    |
| Zustand:          | Erstbezug                               |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 67,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 4                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 279.000,00 €                            |
| Betriebskosten:   | 230,00 €                                |
| Provisionsangabe: |   |

10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Raoul-Arthur Billan

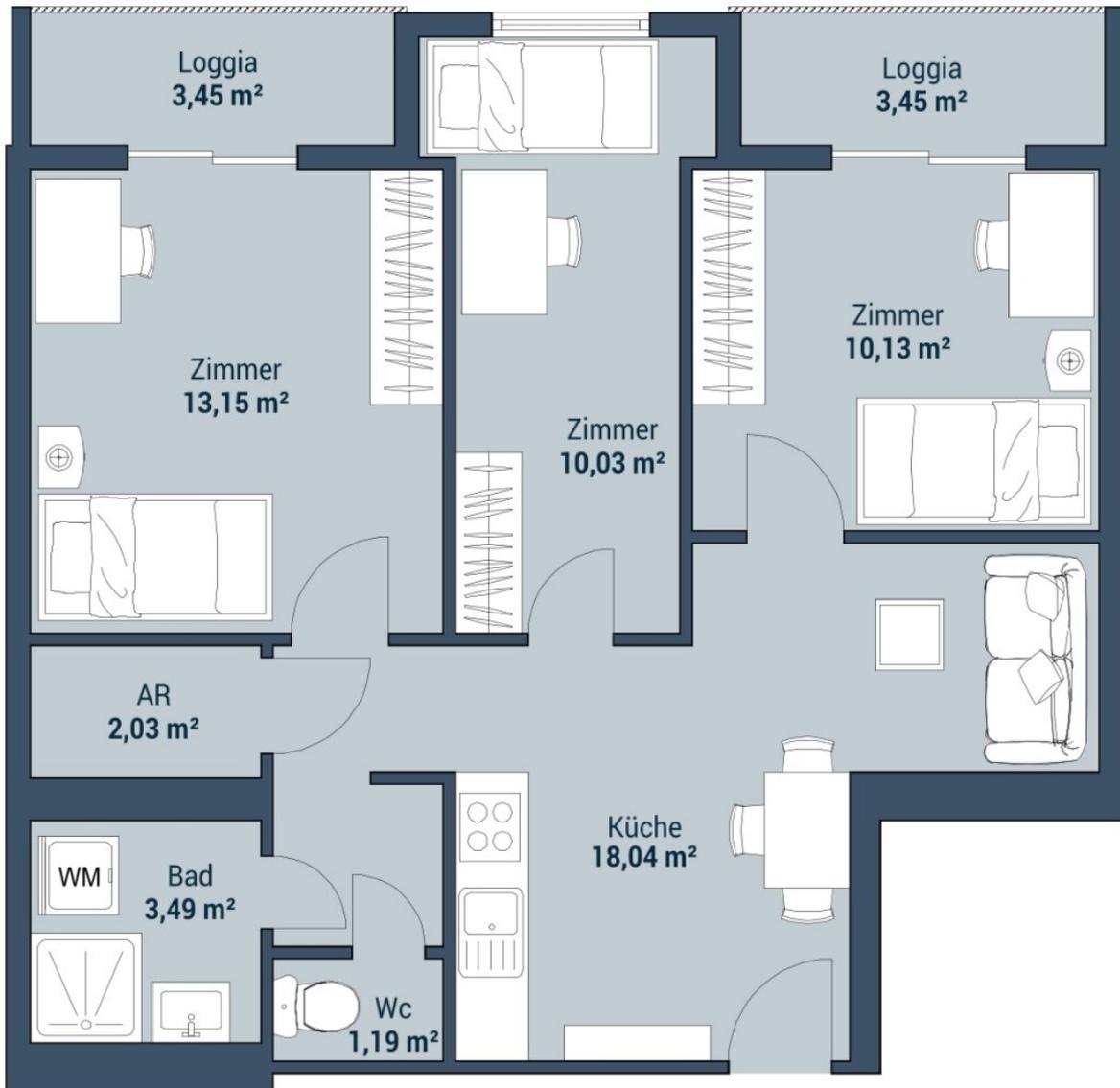
Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien

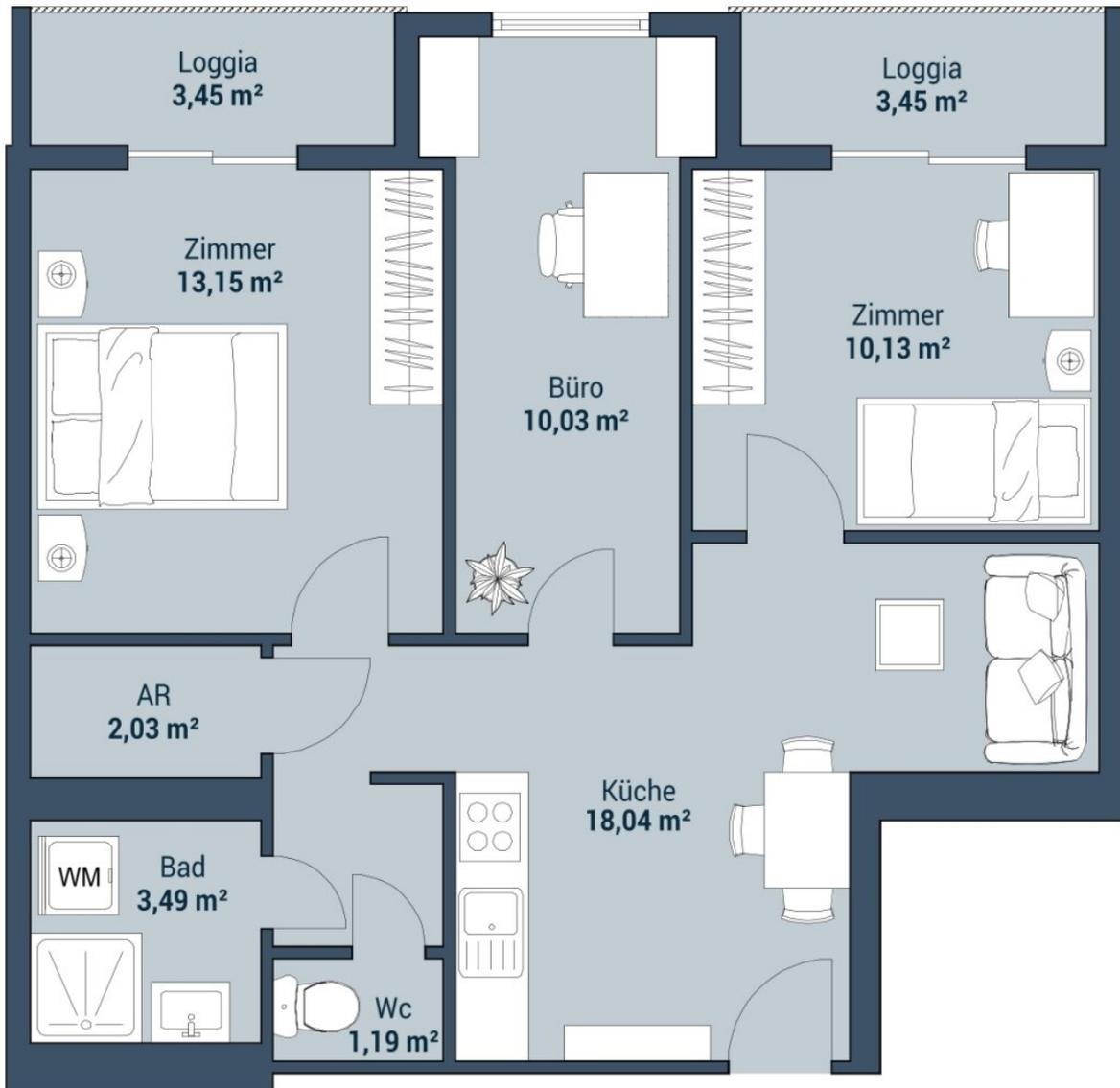
T +436769604046











# Objektbeschreibung

## Erstbezug nach Sanierung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses in der Sendnergasse in Schwechat. Mit einer Wohnfläche von 67 m<sup>2</sup> und zwei Loggien bietet diese Immobilie ausreichend Platz und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die ideale Raumaufteilung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger geeignet ist. Dank der drei Schlafzimmer bietet sich die Wohnung hervorragend für eine WG-Vermietung an.

## Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 67 m<sup>2</sup> inkl. 2 Loggien
- **Zimmer:** 4, davon 3 Schlafzimmer, ideal für eine WG-Vermietung
- **Energieklasse:** C – das bedeutet eine gute Energieeffizienz
- **Ausrichtung:** Westseitig – für eine sonnige, helle Wohnung am Nachmittag
- **Kellerabteil:** Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände
- **Baujahr:** 1968 – gut gepflegtes Gebäude
- **Lift:** Bequemes Erreichen der Wohnung im 1. Stock
- **Hausrücklage:** Hohe Rücklage in Höhe von € 185.000 (Stand 2023), was auf eine solide Instandhaltung des Gebäudes hinweist

## Besonderheiten und Vorteile:

- **Perfekt für Anleger:** Durch die großzügige Raumaufteilung und die 3 Schlafzimmer eignet sich die Wohnung ideal für eine Vermietung an eine Wohngemeinschaft (WG).

- **Hervorragende Verkehrsanbindung:** Schnelle Erreichbarkeit des Flughafens sowie guter Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und der Schwechater Innenstadt.
- **Westseitige Ausrichtung:** Genießen Sie sonnige Nachmittage auf einer der beiden Loggien.
- **Energieeffizienz:** Die Wohnung weist eine ausgezeichnete Energieklasse C auf, was sich positiv auf die Betriebskosten auswirkt.
- **Langfristige Wertstabilität:** Mit einer hohen Hausrücklage und einem soliden Gebäudestatus haben Sie eine sichere Investition in die Zukunft.

#### **Fazit:**

Diese Wohnung bietet nicht nur eine erstklassige Lage in Schwechat, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als komfortables Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage für die Vermietung an eine Wohngemeinschaft. Die zentrale Lage, die Nähe zum Flughafen und die solide Bauweise machen diese Immobilie zu einer einzigartigen Gelegenheit.

#### **Lage:**

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar: Schwechat ist nicht nur eine charmante Stadt mit guter Infrastruktur, sondern auch bestens an den Flughafen Wien-Schwechat angebunden. Der Flughafen ist in nur wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnung sowohl für Geschäftsreisende als auch für Vielflieger besonders interessant macht. Gleichzeitig genießen Sie in der Sendnergasse eine ruhige Wohngegend, die Ihnen gleichzeitig eine perfekte Anbindung an das Zentrum von Schwechat bietet.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <6.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <7.250m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap