

**SCHWECHAT | DAS BESTE HAUS AM HAUPTPLATZ |
50m² TERRASSENTRAUM | DIREKT BEIM SCHLOSSPARK**



Objektnummer: 21794

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	47,76 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	384.000,00 €
Betriebskosten:	276,51 €
Heizkosten:	87,12 €
USt.:	40,53 €

Ihr Ansprechpartner



Monika Steinmetz

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 190 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Traumhafte Eigentumswohnung mit 50m² Terrasse in Schwechat

In absoluter Top-Lage, direkt beim idyllischen Rathauspark in Schwechat, erwartet Sie diese exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung – ein perfektes Zuhause für alle, die Wert auf Ruhe, Sonne und höchsten Wohnkomfort legen. Das Highlight dieser Immobilie ist die beeindruckende 50 m² große Terrasse, die den ganzen Tag Sonne bietet, einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht und dabei absolute Privatsphäre garantiert. Alle Zimmer haben direkten Zugang zur Terrasse, was ein einzigartiges Wohngefühl schafft.

BESCHREIBUNG & RAUMAUFTeilUNG

Die Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 83 m² und einem durchdachten, barrierefreien Grundriss. Der zentral begehbare Vorraum sorgt für eine optimale Raumaufteilung. Die 30 m² große Wohnküche mit ihren großen Fensterflächen lässt viel Tageslicht herein und schafft eine einladende Atmosphäre. Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche mit Markengeräten erfüllt höchste Ansprüche. Zwei helle Schlafzimmer, beide mit großen Terrassentüren, bieten viel Platz zum Entspannen. Das neu gestaltete Badezimmer in elegantem Steingrau ist ein echtes Highlight und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das separate WC wurde ebenfalls komplett neu verfliesen und mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Ein großer Schrankraum bietet zusätzlichen Stauraum und funktionalen Komfort. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Hauses mit Lift und verfügt zudem über ein eigenes Kellerabteil.

AUSSTATTUNG

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die großzügige Terrasse ist mit Steckdosen, Licht, einem Wasseranschluss, Pflanztrögen und einer Markise ausgestattet – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Innen- und Außenjalousien sorgen für optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Der neue, moderne Vinylboden verleiht den Räumen eine edle Optik und ist besonders pflegeleicht. Zudem ist die Wohnung mit einer Klimaanlage ausgestattet, die an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt. Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme, was für niedrige Energiekosten sorgt. Für Autofahrer steht eine günstige Cityparkgarage zur Verfügung.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Direkt am Hauptplatz von Schwechat gelegen, sind Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Direkt im Haus befindet sich ein prakt. Arzt sowie ein Facharzt für Chirurgie. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, Bahn, Flughafen sowie die Autobahnen S1 und A4 sorgen für eine perfekte Anbindung in

alle Richtungen. Für Freizeit- und Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten – vom Hallen- und Sommerbad über den Eislaufplatz bis hin zum Kellerberg, Leichtathletikstadion und Golfplatz, usw.

[Hier geht's zur Videobesichtigung](#)

HIER DIE HIGHLIGHTS

- * ca. 83m² Wohnfläche - barrierefrei
- * zentrales Vorzimmer
- * 3 Zimmer
- * Einbauküche von DAN - hochwertig ausgestattet
- * 50m² Terrassentraum
- * 2 Schlafzimmer
- * neues Badezimmer mit Wanne
- * separates WC neu verflies - Handwaschbecken
- * Klimaanlage
- * neuer Vinylboden
- * Schrankraum
- * Fernwärme
- * Kellerabteil

Investition EUR 384.000,- (WBF in der Höhe von € 6000,- kann in Abzug gebracht werden)

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet Exklusivität, Komfort und eine perfekte Lage. Kaufpreis: EUR 384.000,-. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein **GRATIS** Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

Monika Steinmetz - [0664 190 11 11](tel:06641901111)

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3,6 % inkl. USt.

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap