

Zentrale Dachgeschoßwohnung mit Freifläche am Hauptplatz Schwechat – Modernisierung nach Wunsch!



Objektnummer: 21810

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	153.000,00 €
Betriebskosten:	159,70 €
USt.:	18,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

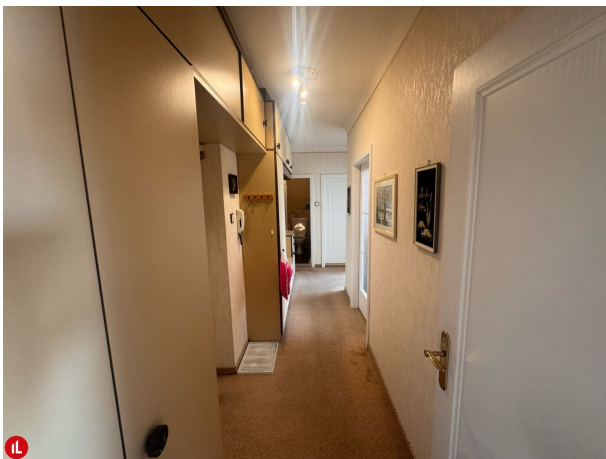
Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

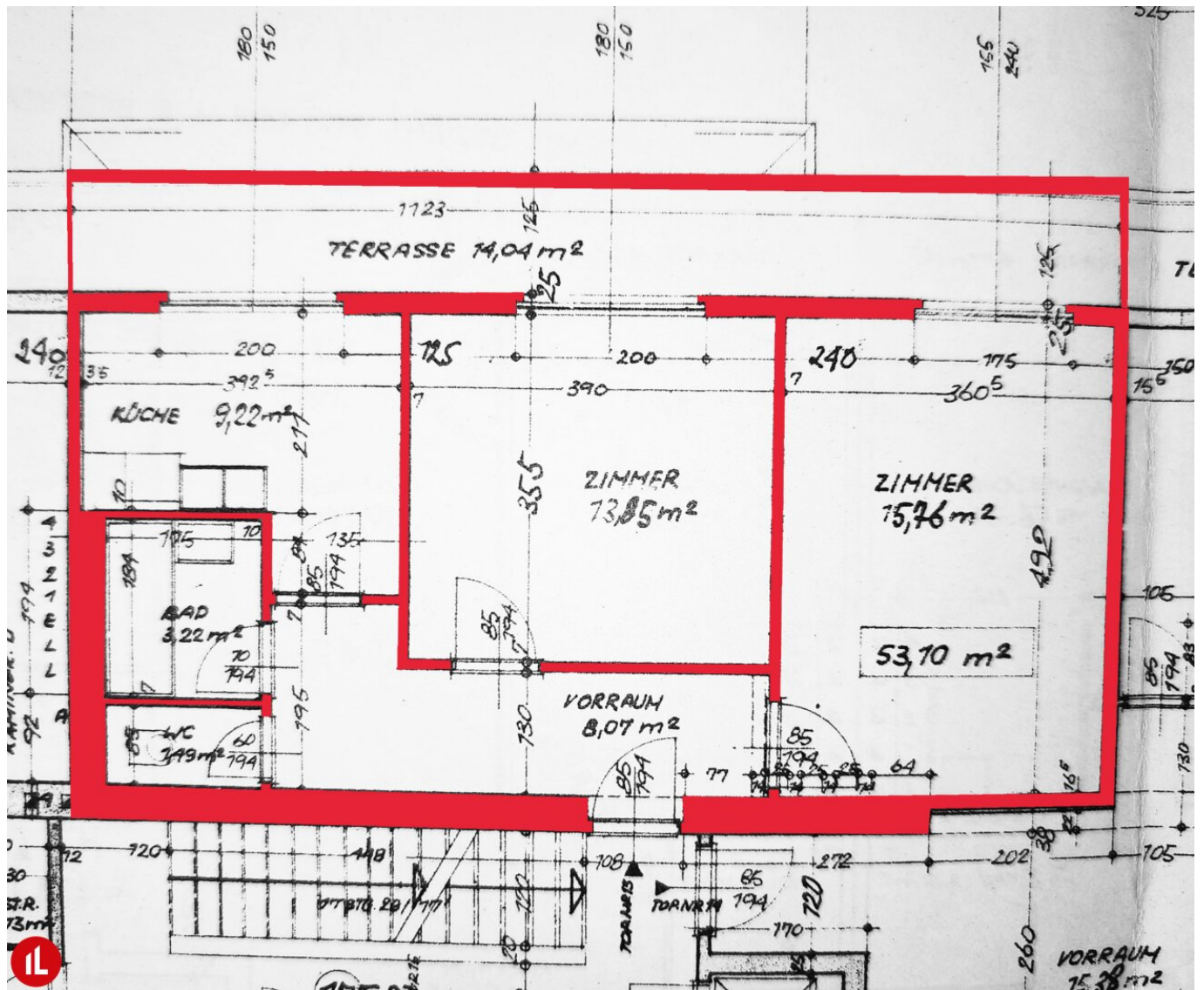
Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1











Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Schwechat!

Diese zentral begehbare 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung befindet sich in absoluter Top-Lage direkt am Hauptplatz von Schwechat – ideal für Singles, Paare oder clevere Anleger.

Die Wohnung bietet rund 53,10 m² Wohnfläche und eine großzügige Außenfläche mit rund 14,40 m², ausgerichtet nach Süd-Ost – perfekt für sonnige Stunden am Morgen und Vormittag.

Die Raumaufteilung ist praktisch: Ein Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, eine separate Küche sowie Bad und WC getrennt. Die Ausstattung ist funktional, aber nicht mehr zeitgemäß – eine Modernisierung bietet großes Potenzial zur Aufwertung und persönlichen Gestaltung.

Besondere Merkmale

- Top-Lage direkt am Hauptplatz Schwechat
- Dachgeschoßwohnung mit ruhigem Weitblick
- Süd-Ost-Terrasse / Außenfläche – ideal für Morgen- & Mittagssonne
- Zentral begehbar – kein Raum als Durchgangszimmer
- Separates Bad & WC
- Großes Potenzial zur Wertsteigerung durch Renovierung / Sanierung

Ideal für

- Singles oder Paare, die sich den Traum vom Eigenheim in zentraler Lage erfüllen möchten
- Anleger, die eine gut vermietbare Wohnung mit Entwicklungspotenzial suchen
- Selbstrenovierer mit Sinn für Raumgestaltung und Lagebewusstsein

Lage & Umgebung

Die Lage ist kaum zu übertreffen: Direkt am zentralen Hauptplatz Schwechat gelegen, mit ausgezeichneter Infrastruktur, öffentlichem Verkehrsanschluss, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Naherholung in unmittelbarer Nähe. Auch der Flughafen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die genaue Raumaufteilung mit Größenangaben, entnehmen Sie bitte den [beiliegenden Grundrissplänen](#).

Für weiterführende Informationen oder Bilder der Wohnung, stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung!

IHRE INVESTITION | 153 000,00 EUR

Übergabe: ab Kaufvertrag

Details zur Lage - Umgebung - Anbindung:

- *In fußläufiger Entfernung verkehren die Buslinien 71A, 171, 217, 218, 271, 279, 373, 572; Regionalzüge, Schnellbahn beim Bahnhof Schwechat*
- *In der Nähe des Stadtzentrums von Schwechat gelegene Wohnliegenschaft; in mittelbarer Nähe zum Bahnhof Schwechat situiert; unmittelbare Umgebung dicht verbaut und durch Wohn- und Geschäftsliegenschaften geprägt; relative Ruhelage (keine Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehrs gegeben jedoch Flugverkehr wahrnehmbar);*
- *sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen (Volkschule, Sonderschule, Hauptschule, Gymnasium) innerhalb der Stadtgemeinde vorhanden; mittelbare Nähe zum Bahnhof*
und zum Rathauspark
- *Wiener Außenring Autobahn und die B10 Budapester Straße erreichbar; entspannte Parkplatzsituation*

GRATIS Übersiedlungsauto für Ihren Umzug | LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER!

Wenn Ihr Interesse geweckt wurde, dann freue ich mich auf Ihren Anruf um Ihnen nähere Information und Möglichkeiten zu diesem Objekt zu geben!

RUFEN SIE AN | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr 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 bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.