

**Schwechat - Mannswörth | familienfreundliche
Eigentumswohnung | 4 Zimmer | direkt am Nationalpark
Donau-Auen!**



Objektnummer: 21818

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Mannswörth
Wohnfläche:	87,54 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	80,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	339.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Monika Steinmetz

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 190 11 11

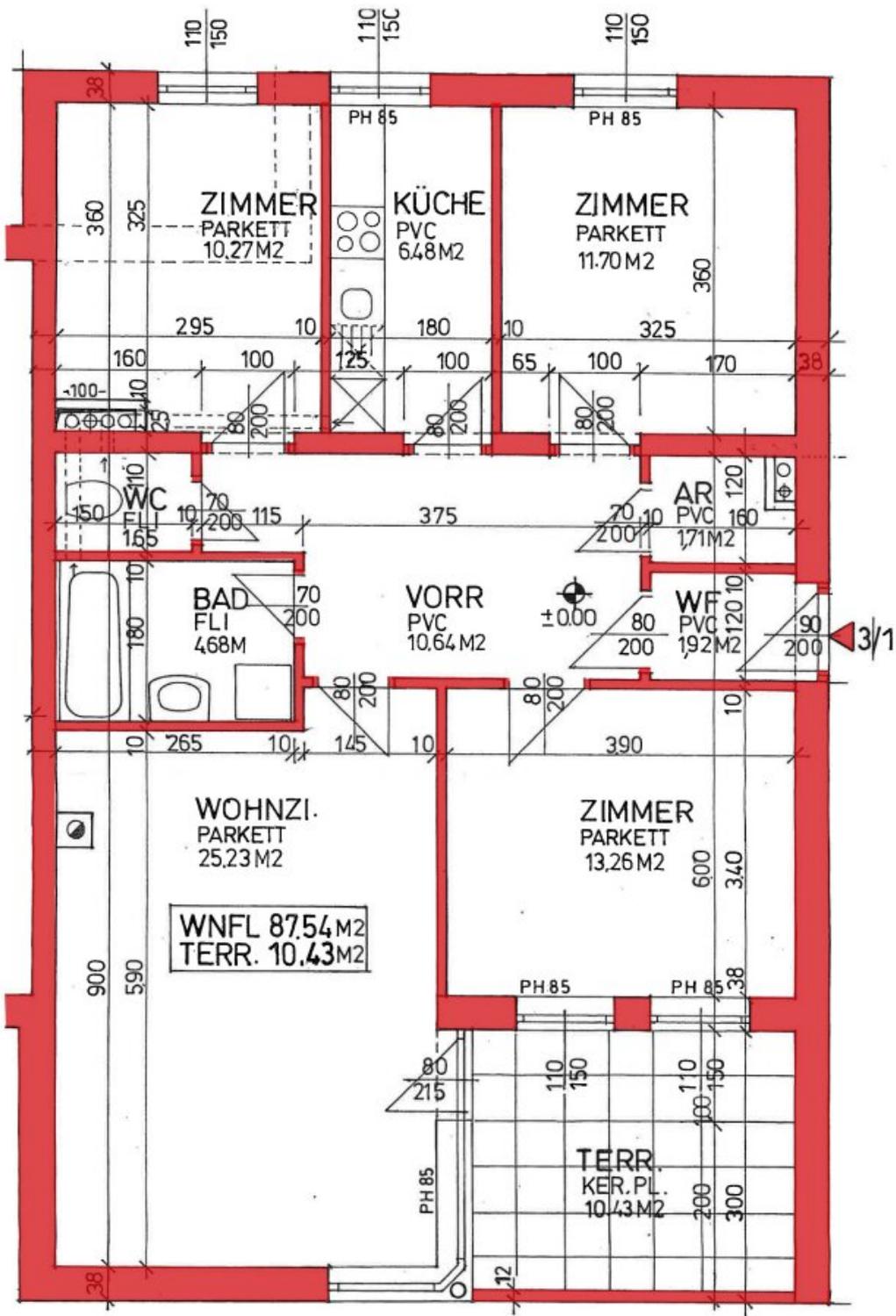
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Willkommen in dieser liebevoll gestalteten 4-Zimmer-Eigentumswohnung in idyllischer Lage – ruhig, grün und zugleich hervorragend angebunden. In der begehrten Wohngegend Schwechat–Mannswörth, unmittelbar beim traumhaften Nationalpark Donau-Auen, bietet sich Ihnen hier ein Wohnjuwel für Familien, Naturliebhaber und alle, die urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

[Hier geht's zur Videobesichtigung](#)

BESCHREIBUNG & AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage und verfügt über einen eigenen Eingang, was ein Gefühl von Privatsphäre und Haus-im-Haus-Charakter vermittelt. Auf rund 88 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges Vorzimmer, vier getrennt begehbare, helle Zimmer sowie durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßer Wohnkomfort.

Das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang zur 10 m² großen Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die angrenzende, komplett ausgestattete Küche mit Fenster bietet alles, was Hobbyköche brauchen. Zwei wunderschöne Schlafzimmer sorgen für erholsamen Schlaf, während das ruhige Kinderzimmer Raum zum Spielen und Lernen schafft.

Das neu gestaltete Badezimmer punktet mit stilvoller Verfliesung, einer komfortablen Badewanne, einem modernen Waschbecken und einem Handtuchheizkörper. Das WC ist separat und ebenso geschmackvoll verflieset. Ein praktischer Abstellraum rundet das Raumangebot ab.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung und Heizkörpern, die für wohlige Wärme sorgen. Zur Wohnung gehört ein 10 m² großes Kellerabteil mit Licht – ideal für zusätzlichen Stauraum.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Laminat- und Fliesenböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, Außenrollläden und Fliegengitter sorgen für Komfort und Schutz. Eine mobile Klimaanlage bietet angenehme Kühle an heißen Tagen. **Zusätzlich ist ein Garagenplatz im Eigentum inkludiert – ein wertvoller Pluspunkt!**

FREIZEIT & ERHOLUNG

Die Wohnhausanlage selbst ist ruhig gelegen, grün eingebettet und besonders familienfreundlich.

Freizeit und Erholung beginnen direkt vor der Haustür: Der Nationalpark Donau-Auen mit seinen unzähligen Rad- und Wanderwegen lädt zu Bewegung in der Natur ein. Ein großer

Sport- und Spielplatz sorgt für Unterhaltung für Groß und Klein.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Kindergarten, Schule, Ärztezentrum und Nahversorger (Nah & Frisch) befinden sich direkt im Ort – alles für den täglichen Bedarf liegt in bequemer Reichweite. Der Bahnhof Schwechat sowie die Buslinie 279 (VOR) Richtung Wien-Simmering garantieren optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Nähe zur A4, S1 und dem Flughafen Wien machen die Lage besonders attraktiv – auch für Pendler.

HIER DIE ECKDATEN:

- * 88m² Wohnfläche
- * Vorzimmer
- * 4 Zimmer
- * Terrasse
- * Küche
- * Bad und WC extra
- * Kellerabteil
- * Gasheizung
- * Tiefgaragenplatz im Eigentum

Kaufpreis EUR 339.000,-

Diese familienfreundliche Eigentumswohnung in herrlicher Lage bietet Lebensqualität pur – zum Kaufpreis von € 339.000,- ein attraktives Angebot mit hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Einziehen und wohlfühlen – vereinbaren Sie gleich 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 <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap