Ihr Rückzugsort in Schwechat/Rannersdorf – mit privatem Zugang zur Schwechat!

Objektnummer: 21832

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1977
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,44 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	595,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

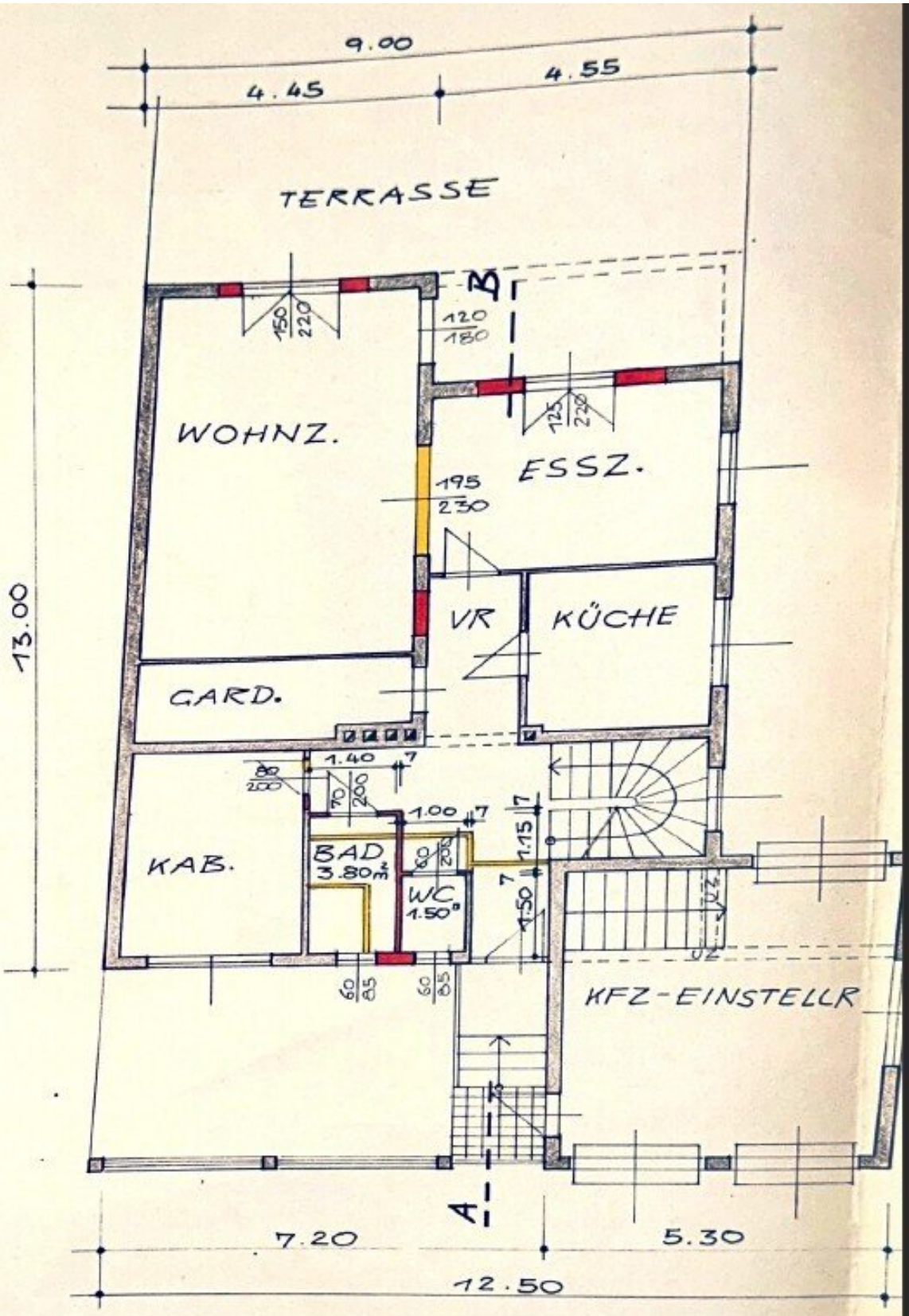
21.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

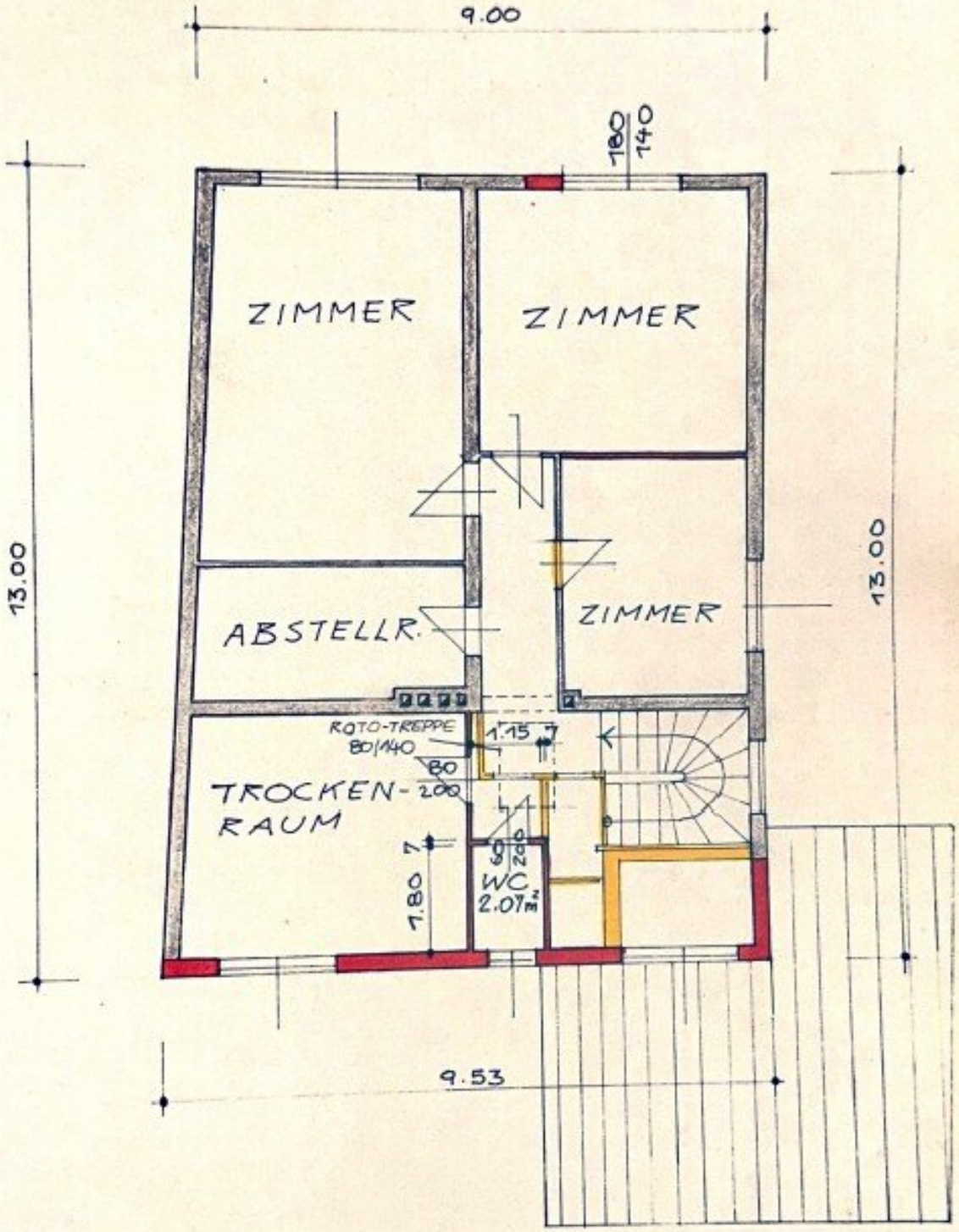
Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

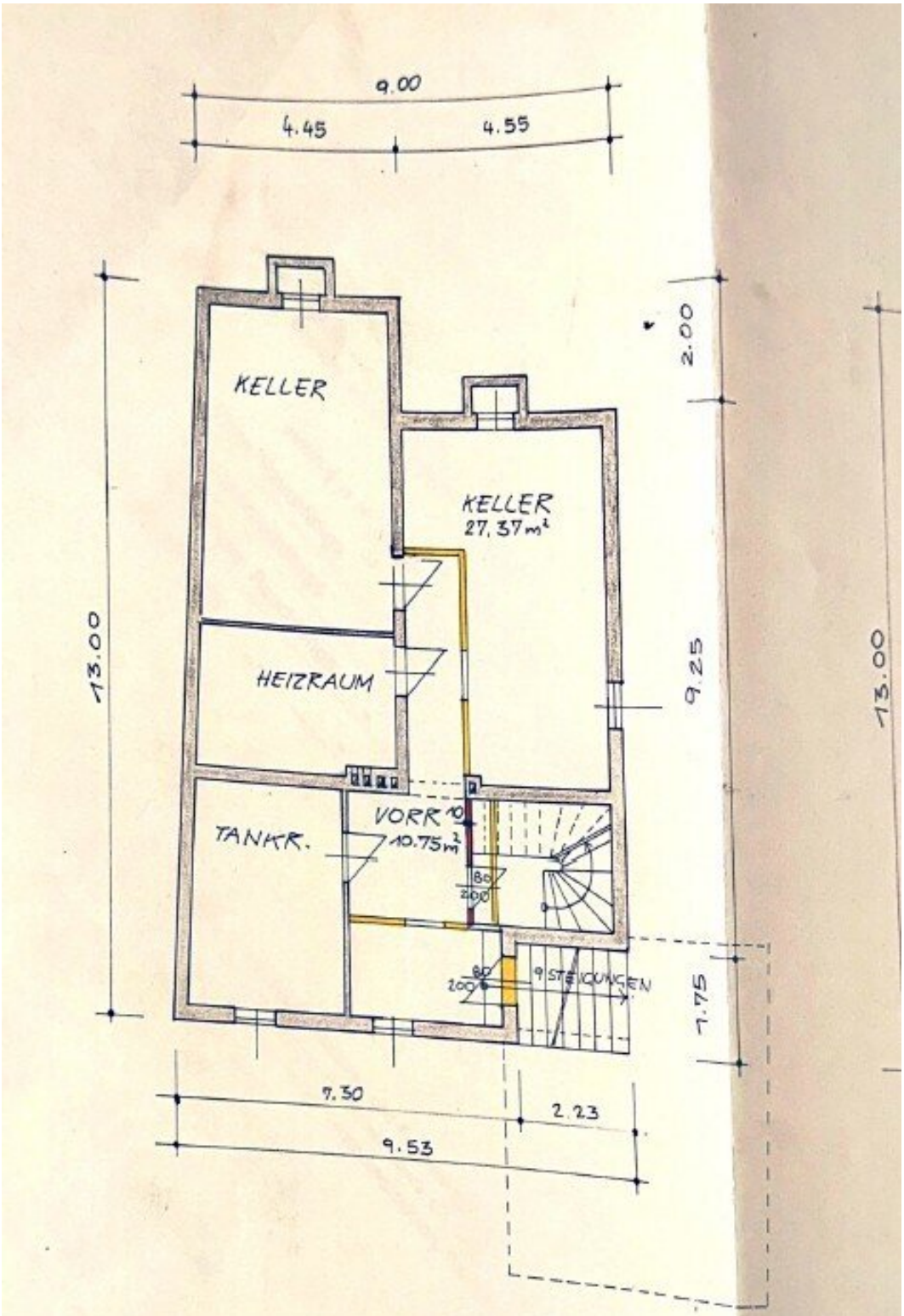
H +43 664 125 11 11



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS


9.00
4.45
4.55
KELLER
KELLER
27.37 m²
HEIZRAUM
TANKR.
VORR
10.75 m²
80
200
80
200
9 STEIGUNGEN
2.00
9.25
7.75
13.00
13.00
7.30
2.23
9.53

KELLER

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit in bester Lage von Schwechat – Wohnen mit direktem Wasserzugang!

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet nicht nur eine ruhige Lage inmitten grüner Natur, sondern auch einen direkten Zugang zur Schwechat mit eigenem Badeplatz – ideal für entspannte Sommertage direkt vor der Haustür. Ob Jungfamilie oder naturverbundene Stadtflüchtlinge – hier verbindet sich Lebensqualität mit außergewöhnlicher Wohnlage - perfekt für Familien und Erholungssuchende.

- **Videobesichtigung - folgt asap**
- **Eindrücke finden Sie hier**
- **Grundrissplan**

Highlights:

- **Einzigartige Lage direkt an der Schwechat** – privater Zugang zum Wasser & eigener Badeplatz!
- **Ruhige Wohngegend** mit viel Grün – perfekt für Naturfreunde und Familien
- **Ideal für Jungfamilien** oder Menschen, die ein Eigenheim in Schwechat suchen
- **Gepflegtes Haus** mit laufenden Sanierungen:
    - Neue **Ölheizung 2022**
    - **Fassade 2002** erneuert inkl. Wärmeschutz
    - **Dach & Fenster 2015** saniert

Raumaufteilung:

- **Keller** mit Heizraum, Lagerräumen und Öltankraum (lt. Plan)
- **Erdgeschoss** mit Wohnzimmer, Essbereich, Küche und Zugang zum Garten/Badeplatz

- **Obergeschoss** mit Schlafzimmer, Abstellraum und ausgebautem Dachboden
- WC separat auf jeder Etage

Besonderheiten:

- **Eigengrund** mit unmittelbarem Wasserzugang – hier beginnt der Sommer vor der Haustür
- Ideal für **Schwimmen, Entspannen, Gärtnern oder Kinder mit Bewegungsdrang**
- Sehr gute Infrastruktur in Schwechat: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof & Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe

Fotos folgen in Kürze – Besichtigungen ab sofort nach Vereinbarung möglich.

Bei Interesse oder für vorab Fotos einfach melden!

IHRE INVESTITION: VB EUR 590 000,00

Übergabe ab Kaufvertrag!

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

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

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 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 <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap