

**4 Zimmer | 97,6 m<sup>2</sup> + 17,3 m<sup>2</sup> Terrasse | beim Rathauspark**



**Objektnummer: 21858**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2320 Schwechat                   |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 97,59 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 4,06 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,25 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 428.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 283,90 €                         |
| Heizkosten:                   | 145,50 €                         |
| USt.:                         | 54,28 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

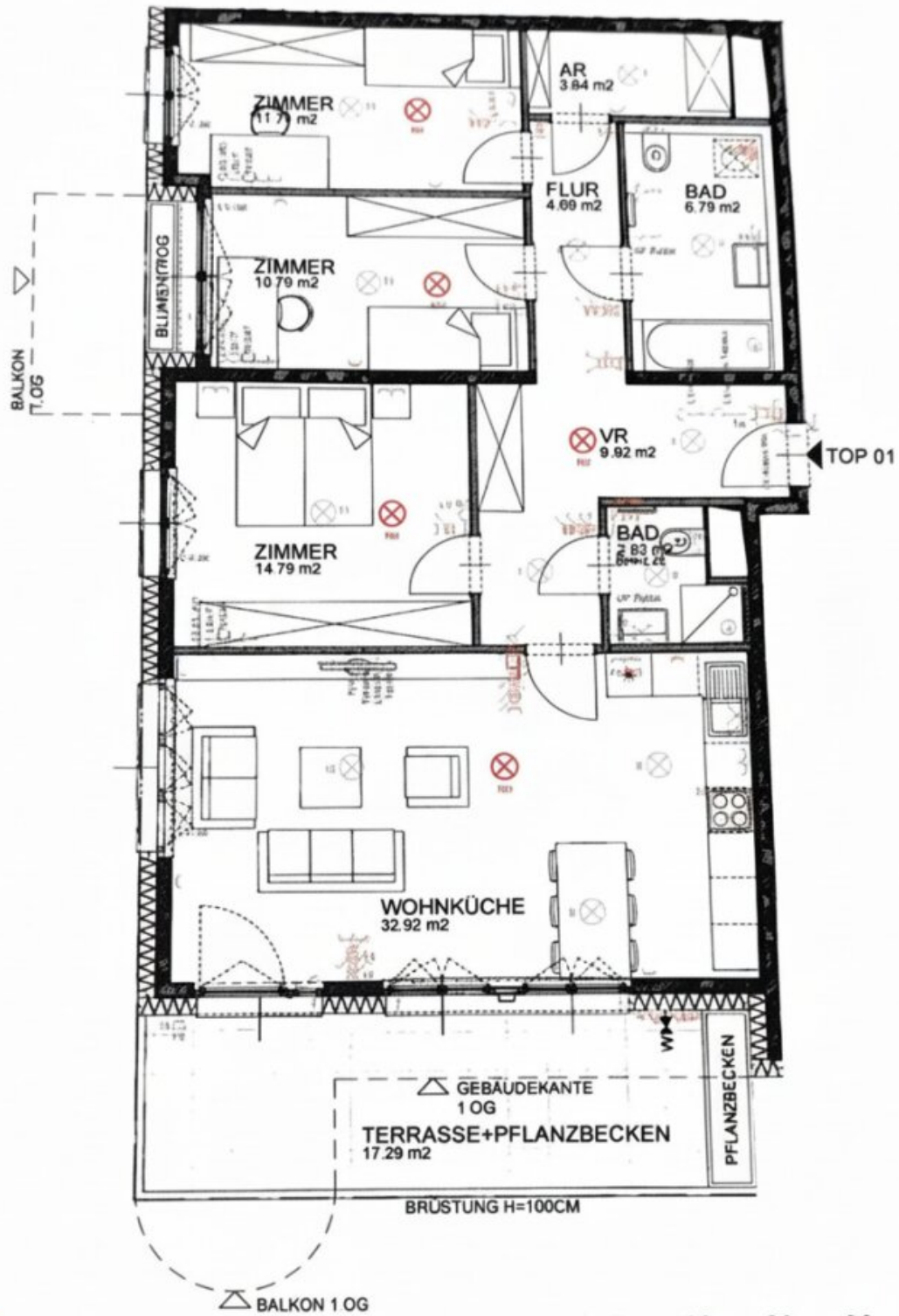
Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

### Zwischen Stadtleben & Parkruhe – Ihr neues Zuhause mitten in Schwechat | 4 Zimmerwohnung mit Außenfläche

Ursprünglich als Ordination genutzt, präsentiert sich die Wohnung in einem besonders gepflegten, nahezu unbenutzten Zustand – hell, ruhig und mit dem Charme eines Hauses, das kaum Abnutzung kennt.

Es gibt Orte, an denen man sich sofort wohlfühlt.

Diese großzügige Eigentumswohnung ist so ein Ort – **hell, ruhig und mitten in Schwechat**, nur wenige Schritte vom Rathauspark entfernt. Sie verbindet das Gefühl eines Hauses mit der Leichtigkeit einer Stadtwohnung und bietet Raum für alles, was modernes Leben braucht: Familie, Arbeit, Entspannung.

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

### Raum zum Ankommen

Auf rund **97,6 m² Wohnfläche** öffnet sich ein durchdachter Grundriss mit klarer Struktur:

Ein **offenes Wohnkonzept** mit großer Wohnküche als Mittelpunkt des Alltags, umrahmt von **drei weiteren Zimmern**, die flexibel genutzt werden können – als Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort.

Die **17 m² große Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie. Hier genießt man Sonne, Ruhe und den Blick ins Grüne – ob beim Frühstück, beim Lesen oder beim Glas Wein am Abend.

Zwei **Badezimmer** (eines mit Wanne, eines mit Dusche) mit **zwei WCs** sorgen für Komfort im Alltag. Ein praktischer **Abstellraum** und ein **Kellerabteil** bieten zusätzlichen Stauraum.

Für Ihr Auto stehen im Haus **1–2 Garagenplätze** zur Anmietung bereit – bequem und wettergeschützt.

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke finden Sie hier](#)

- [Grundrissplan](#)

## Ausstattung & Fakten

- Wohnfläche: ca. **97,6 m²**
- Terrasse: ca. **17,3 m²** mit Parkblick
- **4 Zimmer** – offenes Wohnkonzept, vielseitig nutzbar
- **2 Bäder** (Wanne & Dusche)
- **2 WCs, Abstellraum, Kellerabteil**
- **1–2 Garagenplätze** im Haus (anmietbar)
- **Sofort beziehbar**
- **Betriebskosten:** € 312,29 / Monat
- **Energieeffizienz:** HWB 23,25 kWh/m²a | fGEE 0,81

**IHRE INVESTITION: EUR 428 000,00**

**Ab sofort verfügbar.**

**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 <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 <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap