

**ERSTBEZUG! Stadtwohnung im ZENTRUM von
SCHWECHAT**



Objektnummer: 1885/54

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m²
Nutzfläche:	40,00 m²
Gesamtfläche:	40,00 m²
Zimmer:	2
Keller:	3,70 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	189.900,00 €
Betriebskosten:	119,95 €
USt.:	12,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

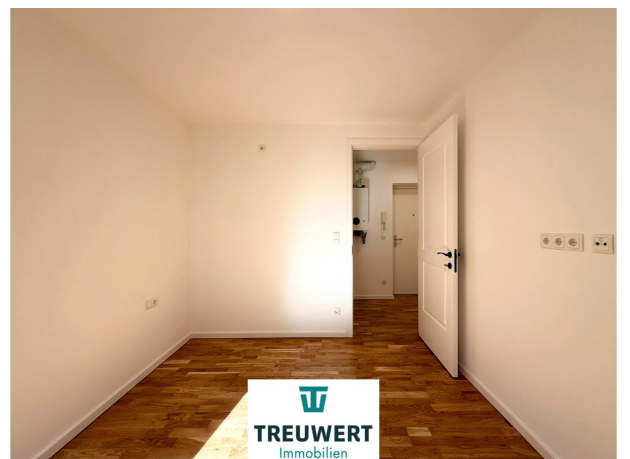
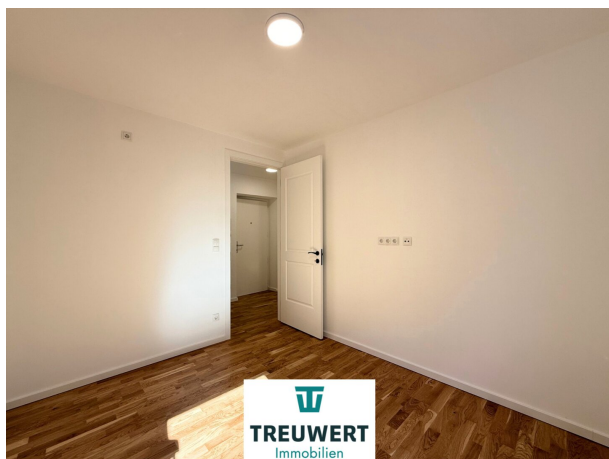
Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERT GmbH
Seidengasse 32 / 3 / 40
1070 Wien





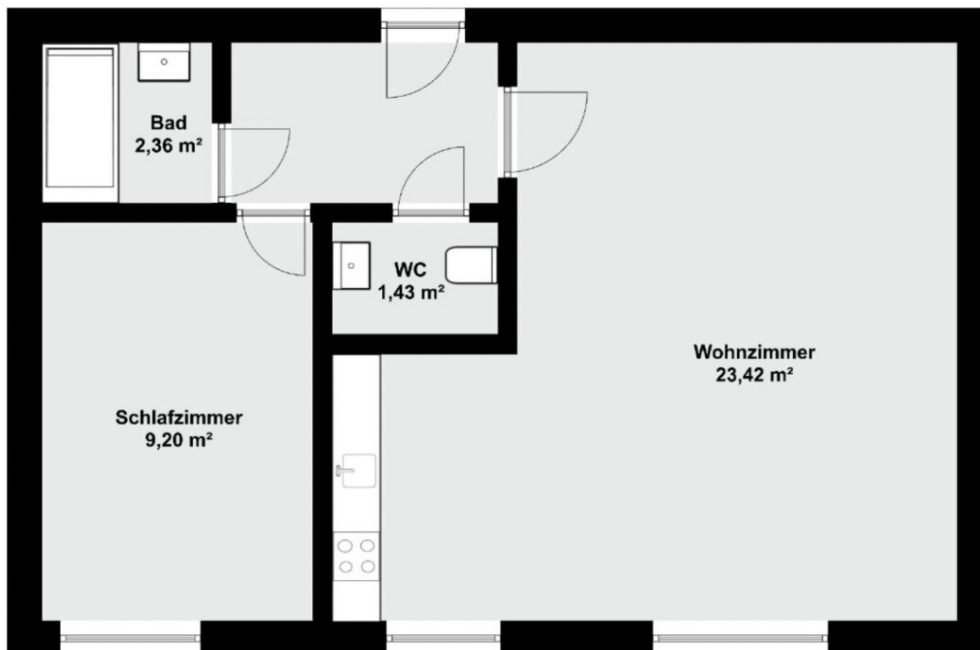




TREUWERT
Immobilien



TREUWERT
Immobilien



TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Diese **hochwertig generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 40 m² Wohnfläche** liegt in super zentraler Lage von **Schwechat**, nur wenige Minuten von Wien entfernt. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude aus dem Jahr **1960** und wurde **2025 umfassend erneuert** – mit einem klaren Fokus auf Qualität, Energieeffizienz und modernes Wohngefühl.

Ob als **erstes Eigentum, leistbare Stadtwohnung** oder **langfristige Investition**: Dieses Objekt überzeugt durch qualitative Ausstattung, sinnvolle Raumaufteilung und hervorragende Anbindung an Stadt und Flughafen.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf **"360° Tour starten"**.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben:

- **sehr niedrige Fixkosten:** nur 140 EUR brutto pro Monat!
- **hoher Rücklagenstand im Haus:** über 133.000 EUR
- **super zentrale Lage** im Herzen von Schwechat: 3 Minuten zu Fuß zum Hauptplatz
- **hochwertige Ausstattung** durch eine tiefgreifende Generalsanierung

Raumaufteilung:

- Helle, offene Wohnküche
- Schlafzimmer in angenehmer Größe
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Kompakter, aber praktischer Vorraum
- Großes Kellerabteil (nicht im Wohnungseigentum, aber zur alleinigen Nutzung zugeordnet)

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt **zentrumstern in Schwechat**, in einer Wohngegend mit hervorragender Nahversorgung und Anbindung:

- **Bahnhof Schwechat:** ca. 7 Gehminuten – direkte Verbindung nach Wien Mitte (S7 in ca. 20 Minuten)
- **Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Gastronomie & Busverbindungen** in fußläufiger Umgebung
- **Flughafen Wien:** in ca. 10 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar
- **Autobahnanschluss A4 & S1:** wenige Fahrminuten entfernt
- **Zentrum Wien:** ca. 20 Minuten mit dem Auto oder Zug
- Zahlreiche **Radwege und Naherholungsgebiete** in direkter Umgebung (z. B. Donauauen, Schwechater Wald)

Die Lage kombiniert **urbanen Komfort mit ausgezeichneter Infrastruktur** – ideal für Stadtpendler, Flughafenmitarbeiter oder Eigennutzer mit Zukunftsblick.

Kaufpreis & Nebenkosten:

Kaufpreis: EUR 189.900,00

Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises

Vertragserrichtung: ca. 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Mit der Kaufvertragsserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragsserrichter zusätzlich 0,5% des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20% USt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser stilvoll sanierten Wohnung in Schwechat – und

vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin mit Herrn Raffael Rosenmaier, MSc (+43 664 462 1792).

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte und Unterstützung beim Verkauf benötigt? Kontaktieren Sie uns gerne – und profitieren Sie ganz bequem von unserer attraktiven Tippgeberprovision!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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