

Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in Schwechat mit Balkon und Garagenstellplatz – Ihr neues Zuhause!



Objektnummer: 7530/5209

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,80 m ²
Nutzfläche:	81,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,91 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,01
Kaufpreis:	389.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.755,50 €
Betriebskosten:	285,82 €
Heizkosten:	66,80 €
USt.:	41,02 €
Provisionsangabe:	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



FRÖSCHL
real estate





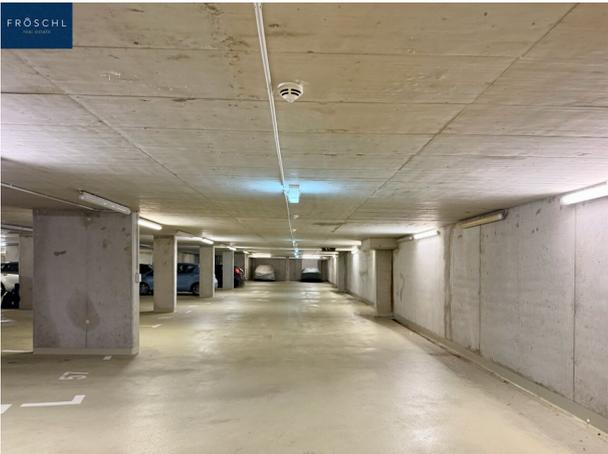




FRÖSCHL
real estate











Nutzfläche lt. NWG
81,80 m²
879 ft²

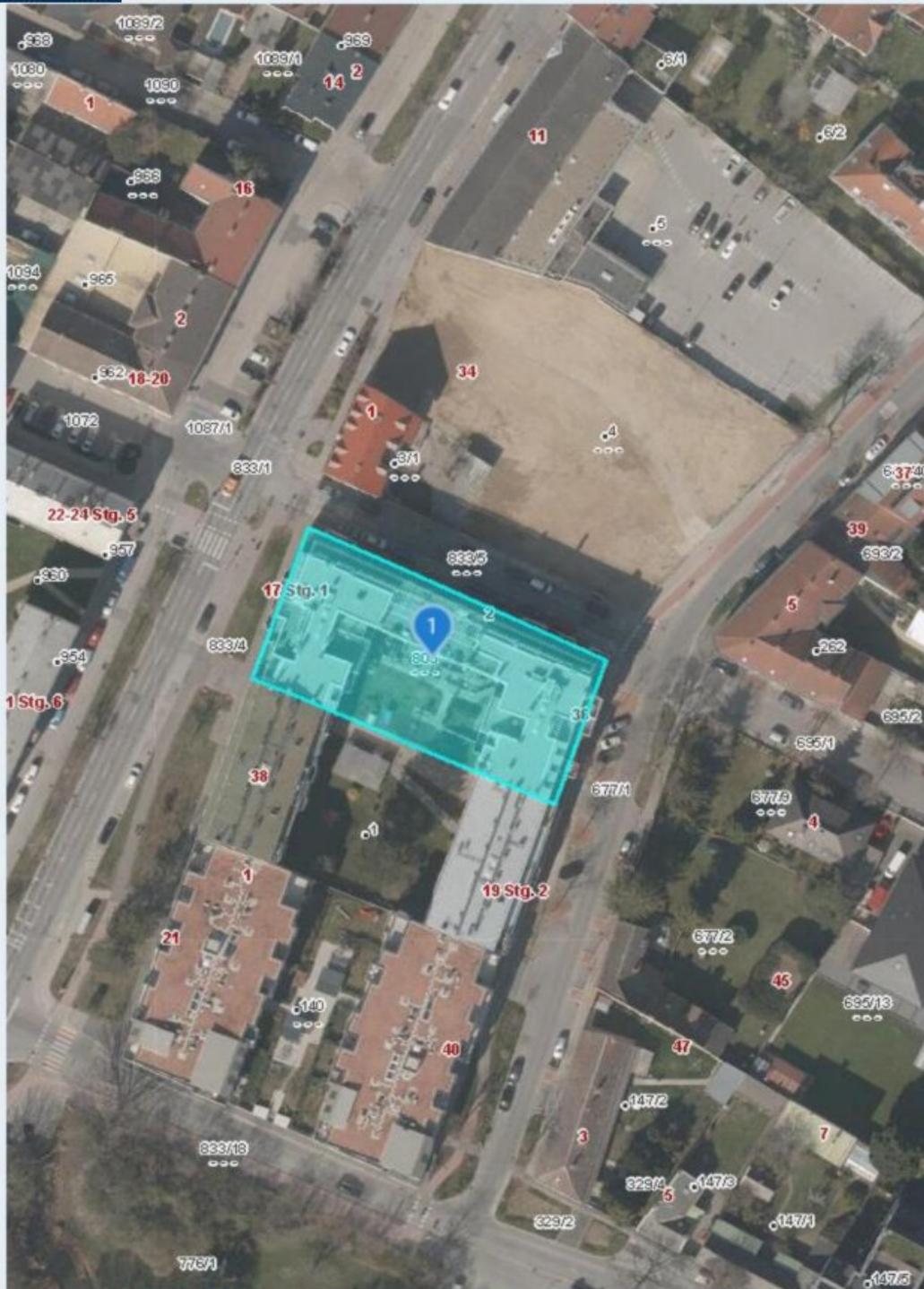
Ungefähre Gesamtfläche^{*)}
77,2 m²
830 ft²

Balkone und Terrassen
8,8 m²
95 ft²

(*) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



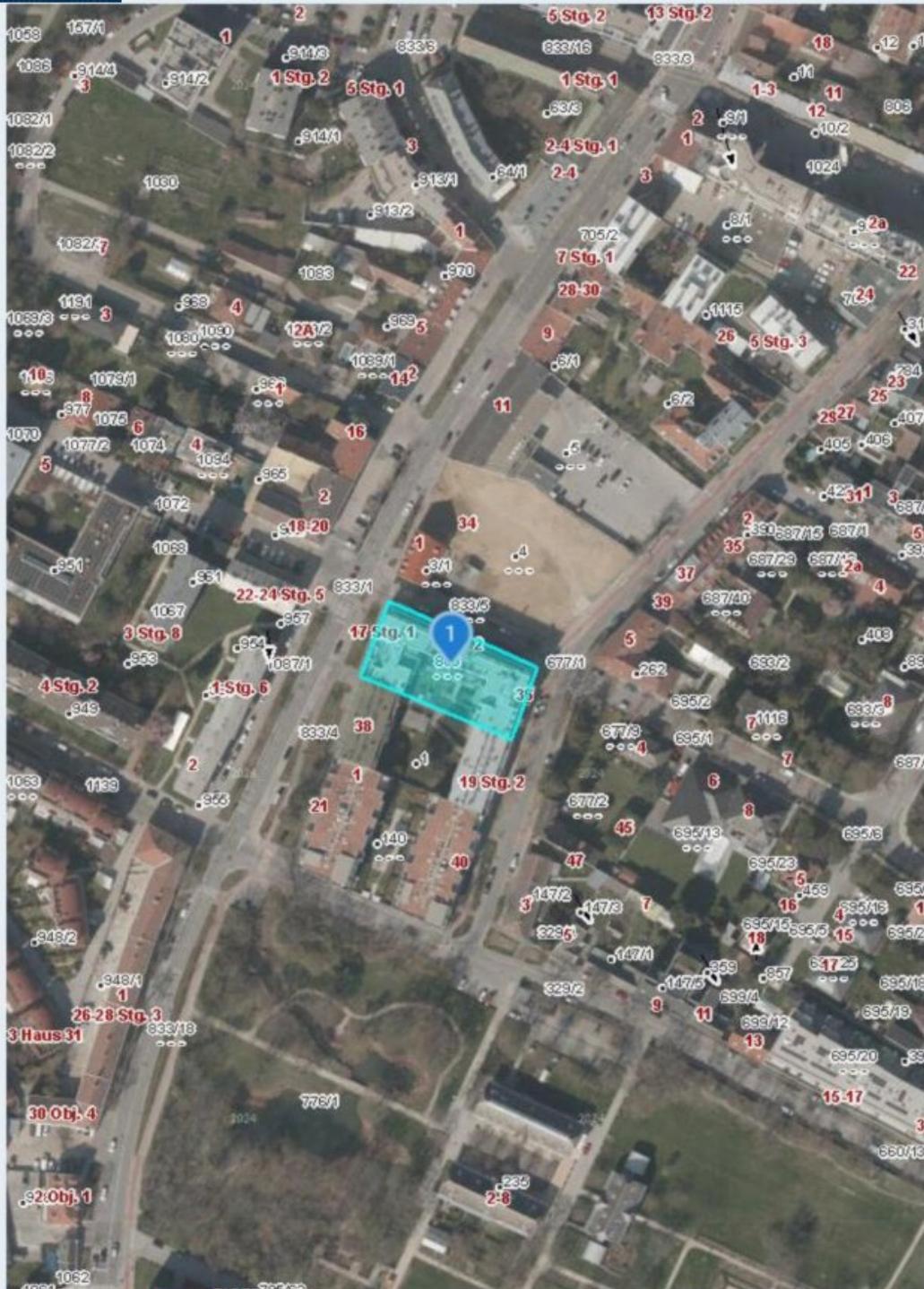


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 13.09.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 13.09.2025



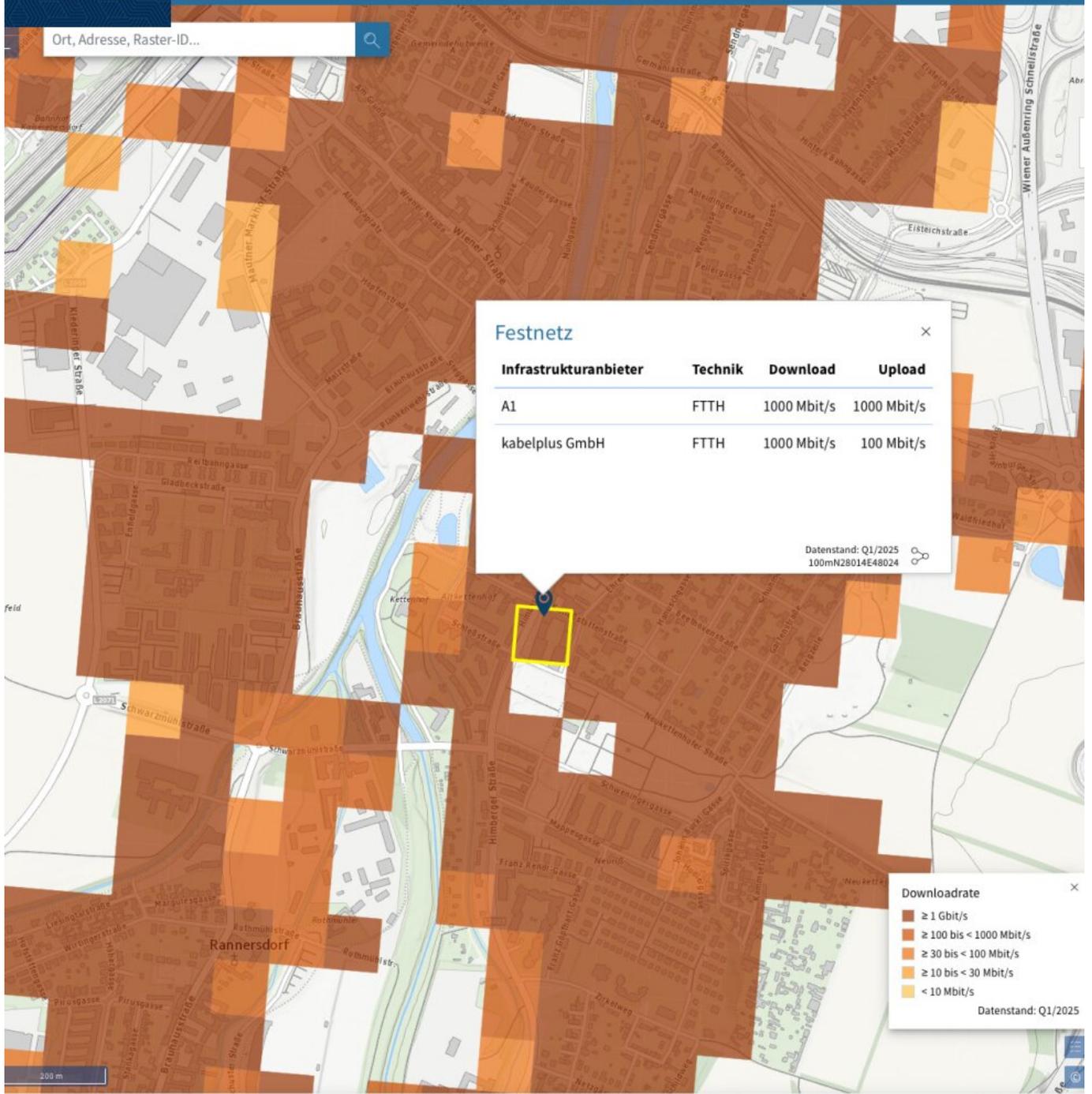
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 13.09.2025

Ort, Adresse, Raster-ID...



Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
kabelplus GmbH	FTTH	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q1/2025
100mN2B014E48024

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2025

Ort, Adresse, Raster-ID...



Mobilfunknetz



Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	573 Mbit/s	98 Mbit/s
A1	387 Mbit/s	174 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2025
100mN28014E48024



Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2025



200 m



Objektbeschreibung

Dieses Zuhause erzählt von Klarheit, Komfort und feinen Details. Im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses aus 2018 entfalten sich ca. 81,8 m² zu einem stimmigen Ensemble aus Wohnen, Genießen und Zurückziehen – geprägt von Parkett, Feinsteinzeug und einer behaglichen Fußbodenheizung (Fernwärme).

Der Mittelpunkt ist ein offener Essbereich, an den sich der Wohnzimmerbereich direkt anschließt – gleich neben der Loggia. Die Küche bildet das verbindende Herzstück und führt direkt hinaus auf die Freiflächen: die reizvolle Kombination aus Loggia (ca. 4,8 m²) und West?Balkon (ca. 4,23 m²). So verschmelzen Innen und Außen ganz selbstverständlich – vom schnellen Kaffee am Morgen bis zu entspannten Abenden im warmen Licht der untergehenden Sonne. Dank der Großzügigkeit der Freiflächen sind hier sogar Grillabende möglich (*vorbehaltlich Hausordnung*).

Die private Zone bleibt wandelbar: Zwei Zimmer eröffnen Spielraum für Ruhe oder Aktivität. Das zweite Schlafzimmer, derzeit als Fitnessraum genutzt, verfügt ebenfalls über einen eigenen Ausgang auf die Freifläche – ein seltener Komfort, der Training, Frischluft und Regeneration auf kurzem Weg verbindet. Die Geräte können bei Bedarf übernommen werden und machen aus dem Raum im Handumdrehen Ihr persönliches Studio. Das Badezimmer mit Wanne setzt auf entspannte Zurückhaltung; separates WC und Abstellraum bringen Ordnung in den Alltag.

Praktisches gehört hier selbstverständlich dazu: ein Kellerabteil (ca. 4,91 m²), ein Stellplatz in der Garage, Personenaufzug, Fahrradraum, Wasch?/Trockenraum und sogar eine Sauna im Haus – kleine, feine Extras, die das tägliche Leben leichter und schöner machen. Die massive Bauweise unterstreicht den wertigen Charakter; die Neubaustandards sorgen für zeitgemäßen Komfort und ruhige Wohnqualität.

Ein Zuhause, das fließt – mit kurzen Wegen, klarem Stil und Freiräumen, die den Tag begleiten.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses effizienten Wohnung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung unter: +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° Virtuelle Rundgänge und die neusten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte Virtuelle Besichtigungen!

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich Temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap