

Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungsspielraum



Objektnummer: 21907

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,89 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	231,93 €
USt.:	26,64 €
Provisionsangabe:	

10.692,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

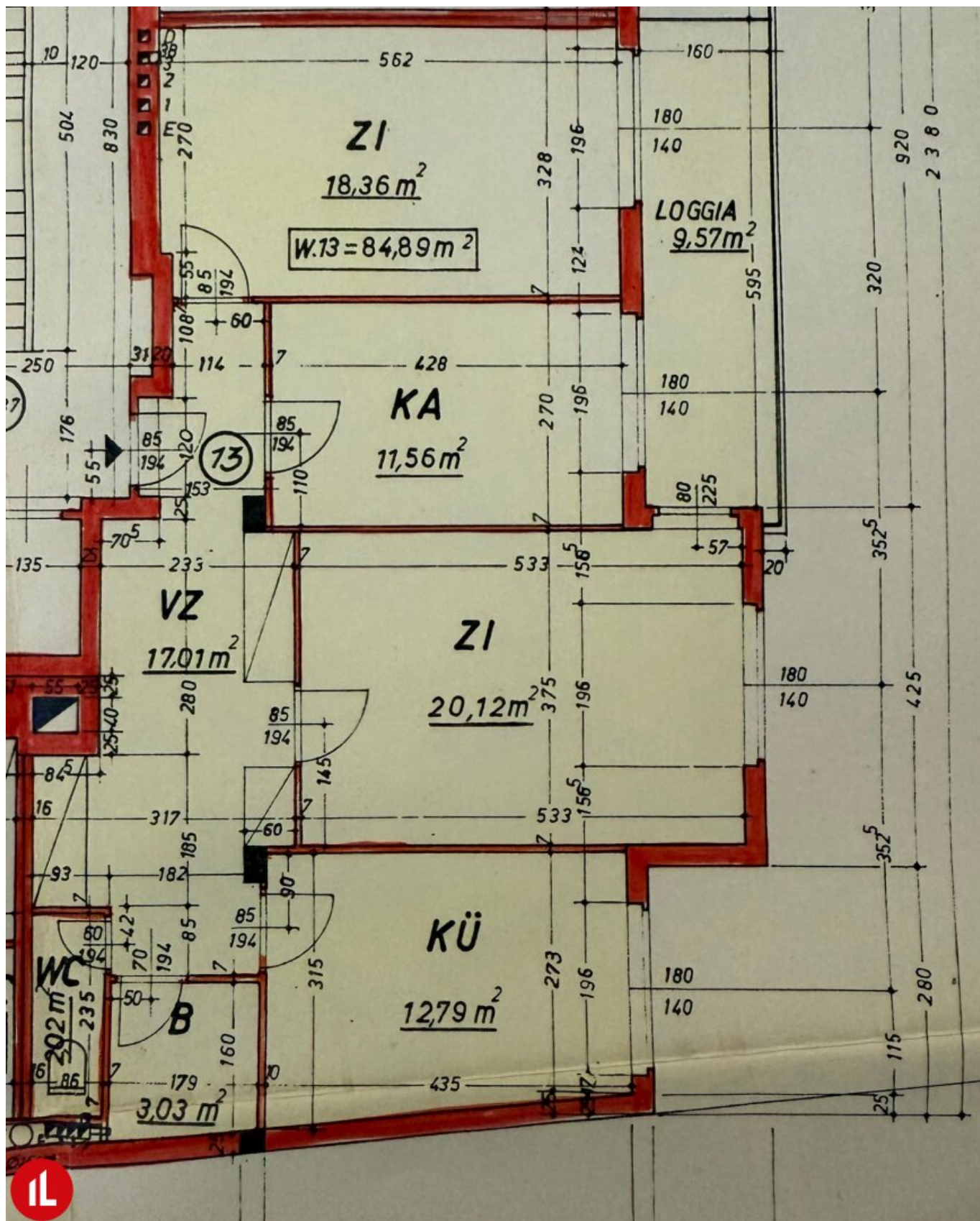
Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat











Objektbeschreibung

Alltag leicht gemacht – Wohnen in bester Lage

Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt in ruhiger Innenhoflage und dennoch zentral in Schwechat, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof und dem Hauptplatz entfernt – eine seltene Kombination im Alltag.

Mit rund 90m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine gut nutzbare Grundstruktur und eignet sich ideal für Familien, Paare oder Eigennutzer mit Platzbedarf. Die bestehende Raumaufteilung ist funktional, lässt jedoch Spielraum für individuelle Anpassungen.

So besteht beispielsweise die Möglichkeit, eine großzügige Wohnküche zu schaffen oder das Badezimmer zu vergrößern und zeitgemäß neu zu gestalten. Damit eignet sich die Wohnung nicht nur für den sofortigen Bezug, sondern auch für Käufer, die ihr Zuhause langfristig an die eigenen Bedürfnisse anpassen möchten.

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

Die Loggia liegt ruhig zum Innenhof und erweitert den Wohnraum nach außen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die gute Anbindung nach Wien macht den Standort auch für Pendler attraktiv.

Eine eigene Garage sorgt zusätzlich für Komfort.

Eine Wohnung für Menschen, die zentrale Lage, Ruhe und Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

IHRE INVESTITION: EUR 297 000,00

zzgl. monatliche Heizkosten (Akonto - Fernwärme) von EUR 137,83 / Brutto

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.

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 <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap