

## Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungsspielraum



**Objektnummer: 21907**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	231,93 €
<b>USt.:</b>	26,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.692,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

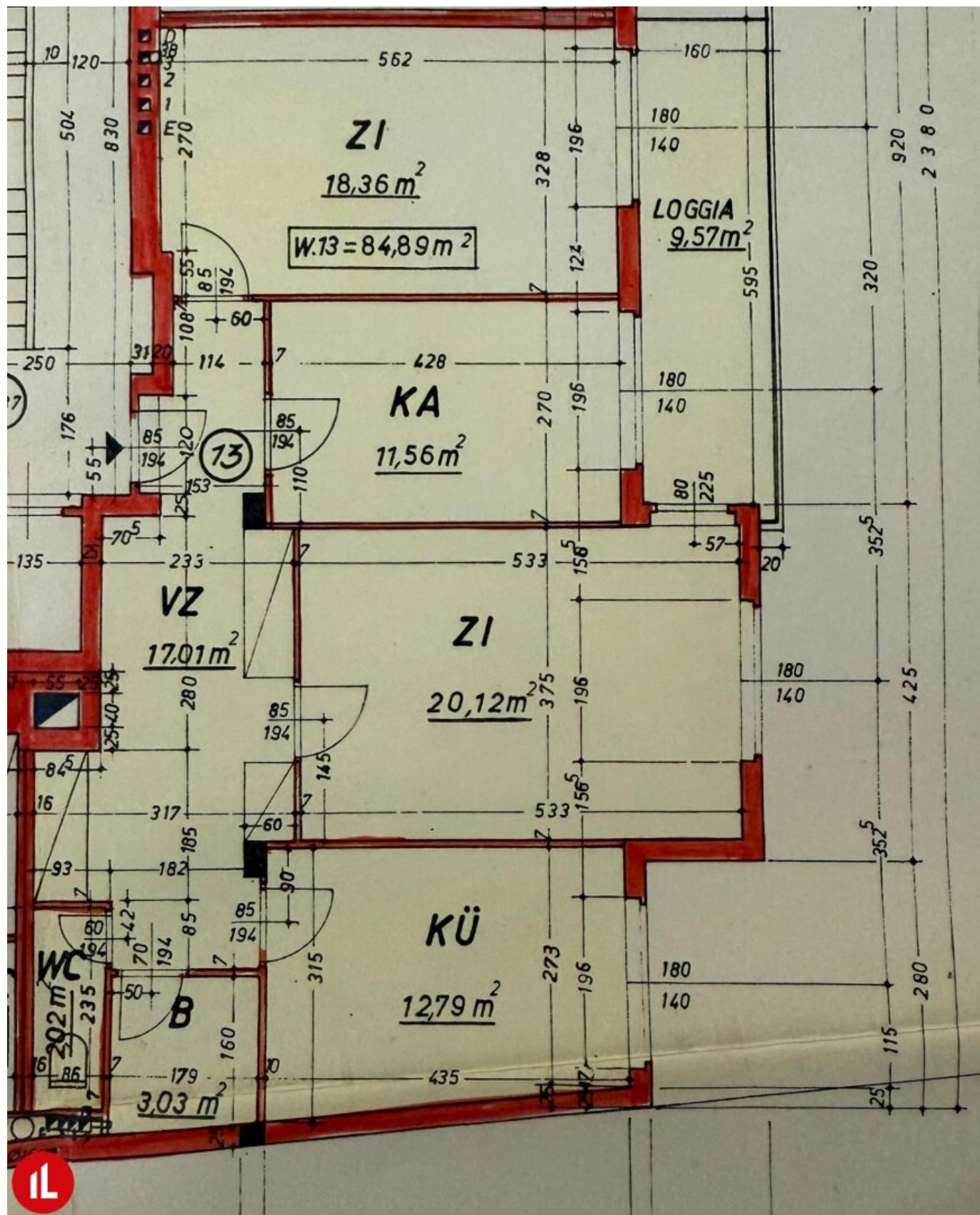
Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat











# 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 90m<sup>2</sup> 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