

**Perfekt angebunden Richtung Wien: zentral gelegene  
2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Schwechat**



**Objektnummer: 7419/254**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## 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>	70,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### BURG IMMO TEAM

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien

T +43 660 9227716



**BURG  
IMMOBILIEN**



**BURG  
IMMOBILIEN**



**BURG  
IMMOBILIEN**



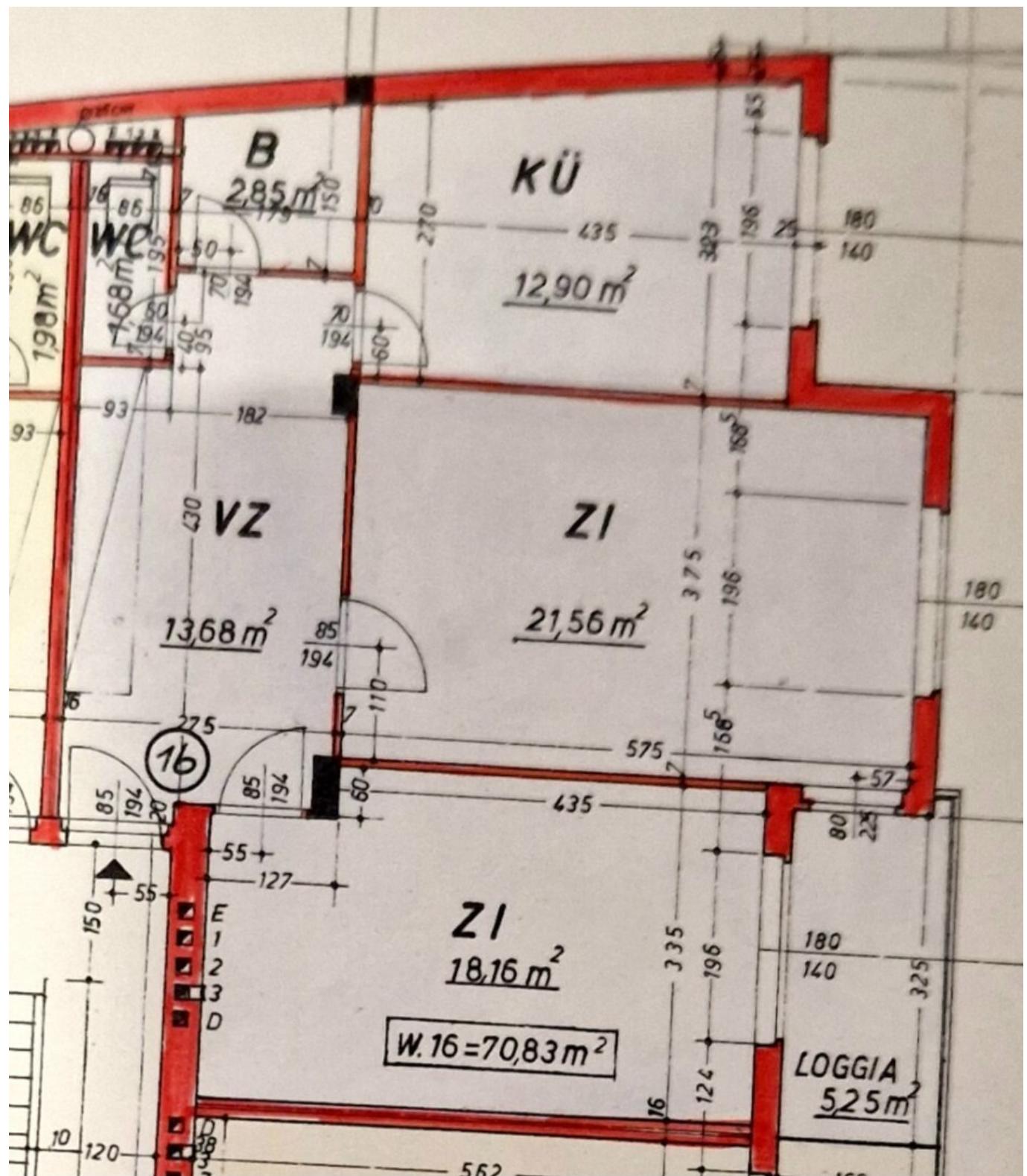


**BURG  
IMMOBILIEN**



**BURG  
IMMOBILIEN**





# Objektbeschreibung

Diese gepflegte **2,5-Zimmer-Wohnung** in Schwechat überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss**, angenehme Helligkeit und eine **praktische Raumstruktur**, die den Alltag spürbar erleichtert. Besonders hervorzuheben ist der **sehr großzügige Vorraum**, der nicht nur als zentraler Verteiler dient, sondern auch **viel Stauraum** für Garderobe, Schränke oder zusätzliche Ablagemöglichkeiten bietet. Die Wohnung liegt in einer **ruhigen, gepflegten Wohnlage in Schwechat**, befindet sich im **3. Stock** eines Wohnhauses mit **Personenaufzug** und ist **hofseitig** ausgerichtet – dadurch genießen Sie ein angenehm ruhiges Wohngefühl.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

## Raumaufteilung

Der große Vorraum (Laminat) verbindet **alle Räumlichkeiten** miteinander und führt in:

- das **Schlafzimmer (Parkett)**
- das **große, helle und klimatisierte Wohnzimmer** mit **direktem Zugang zur Loggia (Parkett)**
- die **Küche** mit **gemütlicher Sitzcke** (ideal als kleiner Essplatz) (Fliesen)
- das **kleine, aber feine Badezimmer** mit **Dusche** und **Waschmaschine**
- das **separate WC**

## Ausstattung & Allgemeinflächen

- ein **Kellerabteil** (zusätzlicher Stauraum)
- eine **Waschküche** im Haus (praktische Ergänzung)
- Fahrradraum
- Parkmöglichkeit im Innenhof
- Beheizung über Fernwärme
- Warmwasseraufbereitung mittels Warmwasserboiler

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen, gepflegten Wohnlage in Schwechat**. Im nahen Umfeld stehen **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** (u. a. Einkaufszentrum Schwechat sowie Supermärkte wie Billa, Hofer und Lidl) ebenso zur Verfügung wie **Schulen, Kindergärten und Apotheken**.

Auch die **öffentliche Anbindung** ist sehr gut: Der **Bahnhof Schwechat** sowie **mehrere Buslinien** mit Verbindungen Richtung Wien sind rasch erreichbar. Mit dem Auto gelangt man in kurzer Zeit zu den **Autobahnen A4 und S1** sowie zum **Flughafen Wien-Schwechat**; das **Wiener Stadtzentrum** ist je nach Verkehrslage in rund **20 Minuten** erreichbar. Für Erholung und Freizeit bieten sich nahegelegene Grünräume wie der **Stadtpark Schwechat** oder die **Schwechater Auan**.

Die Aufstellung der monatlichen Kosten wird nachgereicht.

**Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch die gelungene Kombination aus praktischer Raumaufteilung, verglaster Loggia als zusätzlichem Wohnbereich und attraktivem Gestaltungspotenzial – ideal für alle, die sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.**

### **Haben wir Interesse geweckt?**

Wir freue uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stellen wir zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Wohnungseigentumsvertrag

- Nutzwertgutachten
- Grundriss
- Energieausweis
- Jahresabrechnung 2024
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

Hinweis: Einige in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

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