

## **Perfektes Zuhause für Singles & Paare – Stilvolle Dachgeschoßwohnung mit herrlicher Terrasse**



**Objektnummer: 2055**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	174,99 €
USt.:	22,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Badura**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8/6

















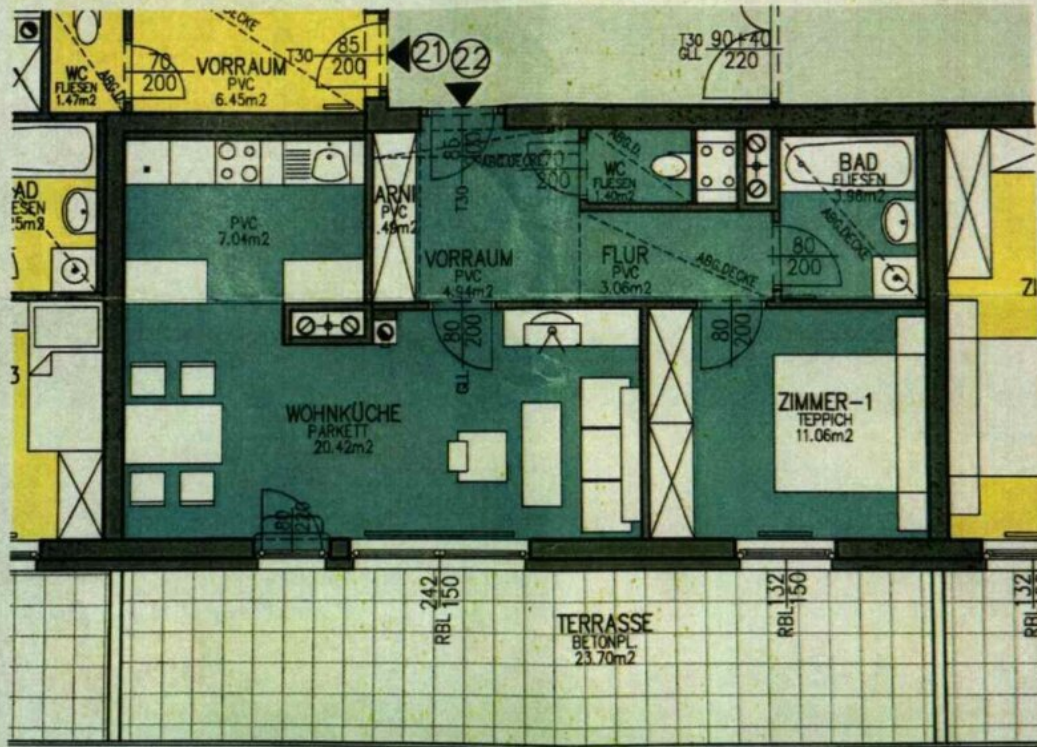
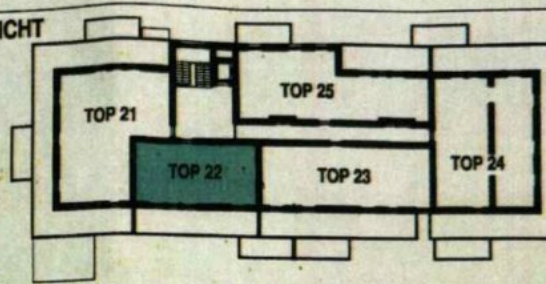






BAUTEIL:	2
STIEGE:	3
STOCK:	DG
TOP NR.:	22
WOHNNUTZFLÄCHE:	53.37 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	23.70 m <sup>2</sup>
BALKON:	--- m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN:	--- m <sup>2</sup>
EINLAGERUNG:	ca.2.30 m <sup>2</sup>

### ÜBERSICHT



Dachgeschoss
Stiege 3/TOP 22
WNFL 53.37m <sup>2</sup>
TERR. 23.70m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung richtet sich an **Singles oder Paare**, die eine **ausgezeichnete Infrastruktur** sowie eine **optimale Verkehrsanbindung** schätzen – sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa und Trafik befinden sich direkt neben der gepflegten Wohnhausanlage, das beliebte Schwechater Freibad ist bequem fußläufig erreichbar. Ein Kinderspielfeld steht den Bewohnern innerhalb der Anlage zur Verfügung.

Die charmante **2-Zimmer-Wohnung** liegt im **Dachgeschoß** und besticht durch ihre rund **24 m² große Terrasse**, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Die Nachbarschaft sowie das gesamte Stiegenhaus zeichnen sich durch eine besonders ruhige und angenehme Atmosphäre aus.

**Ein Garagenplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert.** Bei Bedarf kann eine **E-Ladestation** installiert werden; die Anmietung eines weiteren Garagenplatzes ist ebenfalls möglich. Diese Eigentumswohnung vermittelt vom ersten Moment an ein Gefühl von Wohnqualität und Geborgenheit und kann ab Ende April übergeben werden.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 53,37m²**
- **2 Zimmer**
- **Terrasse: 23,76m²**
- **Zimmer zentral begehbar**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Heizung: Fernwärme**
- **Insektengitter, Beschattung innen**
- **1x Garagenplatz**



- Übergabe ab April 2026

\*\*\*Genießen Sie unseren Videorundgang\*\*\*

### **Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:**

Vorraum (4,94m<sup>2</sup>), WC (1,40m<sup>2</sup>), Flur (3,06m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (11,06m<sup>2</sup>), Küche (7,04m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (20,42m<sup>2</sup>), Bad (3,96m<sup>2</sup>), Terrasse (23,70m<sup>2</sup>);

\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\*

### **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!  
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab  
Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap