

> > Zwischen Gelassenheit und Stadtpuls | MB IMMOBILIEN



Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 4589

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	287,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Kusbach

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H + 43 676 790 81 82

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











 **Immobilie zu kaufen!**

Susanne Kusbach
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien
0676 / 790 81 82
kusbach@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

Objektbeschreibung

Zentral und herrlich entspannt

- 2 Zimmer-Wohnung mit fabelhaftem Ausblick.
- Im 3. Stock gelegen, mit Lift und Gegensprechanlage.
- Die Südwest- bis Westausrichtung sorgt für viel Licht und angenehme Abendsonne.
- Doppelt verglaste Kunststofffenster mit Rollläden schützen Sie an heißen Sommertagen.
- Der Kamin im Wohnzimmer, ein stilvoller Blickfang, spendet als Heizalternative wohltuende Wärme und schafft eine einladende Atmosphäre.
- Die Wohnung lässt sich nach eigenen Vorstellungen in ein modernes, stilvolles Zuhause verwandeln.
- Entspannung finden Sie in den innenhofseitig gelegenen Gemeinschaftsgärten.
- Sie befindet sich in zentraler Grün-Ruhelage und verbindet urbanen Komfort mit entspannter Wohnqualität.
- Rücklagenstand per November 2025 € 289.638,33,- Aktueller Rücklagenstand folgt in Kürze.

Schwechat bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus direkter Nähe zu Wien, exzellenter Infrastruktur und hoher Arbeitsplatzdichte. Die Stadt überzeugt durch ein breites Freizeitangebot bis hin zu attraktiven Naherholungsgebieten wie dem [Stadtwald](#) und kulturellen Highlights wie den [Nestroy-Spielen](#).

Geschäfte des täglichen Bedarfs: BILLA, Penny, Lidl, Interspar, mehrere Bäckereien

Zusätzliche Dienstleistungen: Ärzte, Apotheke, Post Restaurants, Pubs, Blumenläden, Buchladen, Eisgeschäft, Beautysalon, Friseurgeschäfte, Optiker, Schuh und Bekleidungsgeschäfte und viele mehr, sowie ein Einkaufszentrum, befinden sich in unmittelbarer Gehweite.

Diverse Freizeitaktivitäten: Sommerbad, Schwimmbad, Eislaufplatz, Trampolinpark FLIP LAP, Rathauspark, Felmayergarten, Erholungsgebiet Kellerberg,

Radwege: Von Schwechat aus führen mehrere gut ausgebaute Radwege in die Umgebung, darunter der Triestingau-Radweg bis Schönau, die Flughafen-Route nach Fischamend sowie Verbindungen entlang des Liesingbachs und in Richtung Donau/Wien.

Verkehrsanbindung:

- **Schnelle Anbindung an die S1, B10, A4.**
- **Der Flughafen Wien Schwechat ist in ca.10 min. mit dem Auto und in ca. 15min. mit der Bahn erreichbar.**
- **Nur wenige Gehminuten zur Schnellbahnstation.**
- **Busverbindungen:**
- **Linie 217 Wien Simmering – Schwechat – Maria Lanzendorf – Himberg Hauptplatz / Mödling**
- **Linie 218 Wien Simmering – Schwechat - Zwölfaxing – Himberg Friedhof**
- **Linie 266 Schwechat – Kledering – Wien/U1-Endstation Oberlaa – Wien/U6-Endstation Siebenhirten**
- **Linie 272 Wien Simmering – Schwechat – Schwadorf – Bruck/Leitha**
- **Linie 71A der Wiener Linien von Schwechat zum Zentralfriedhof**
- **Linie 70A vom Bahnhof Kledering zur U1-Endstation Oberlaa.**

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap