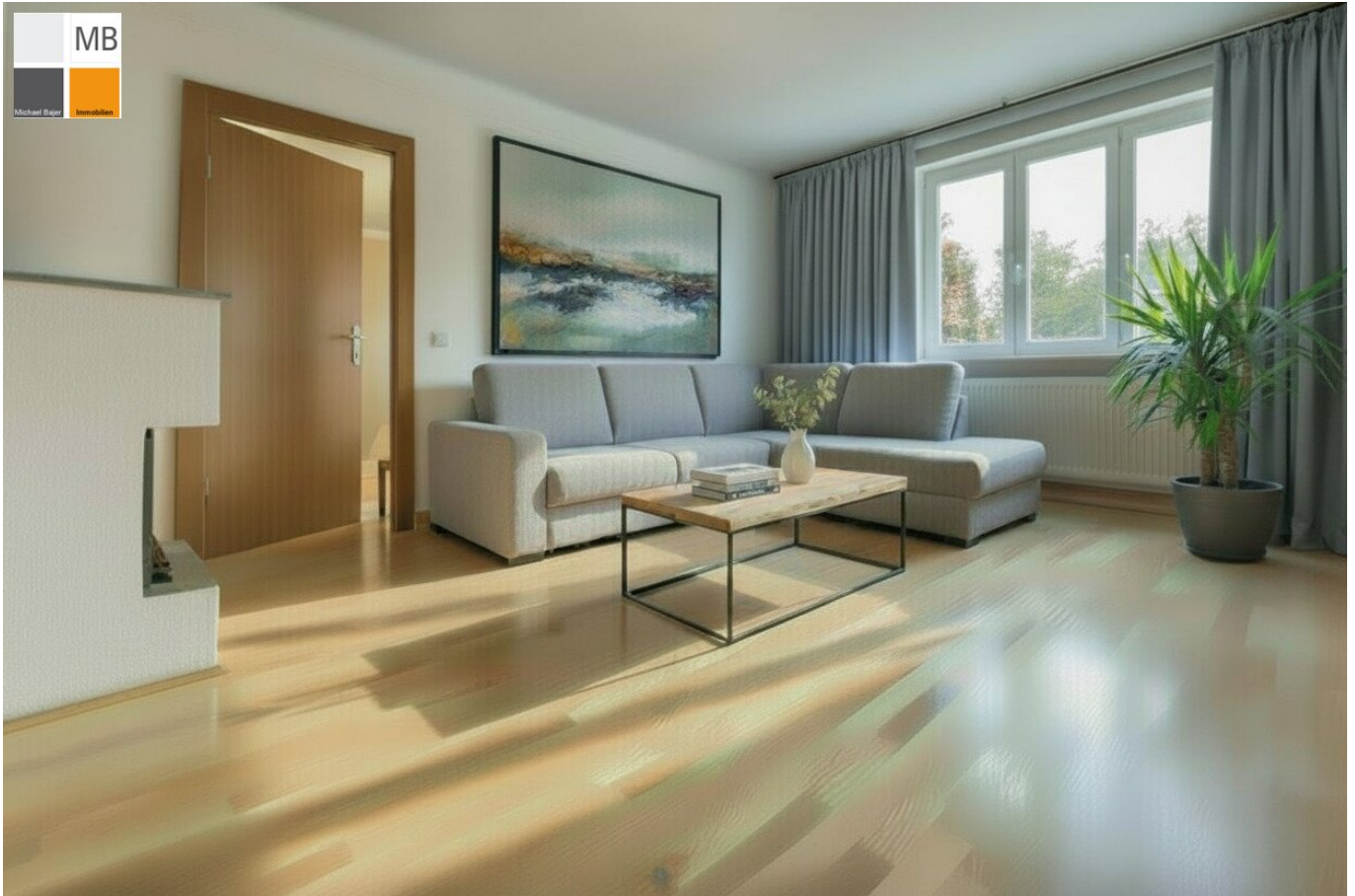


> > **Modernisieren, neuer Look mit bester Lage | MB  
IMMOBILIEN**



KI bearbeitet - Einrichtungsbeispiel mit moderner Kaminverkleidung

**Objektnummer: 4589**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,49 €
<b>USt.:</b>	20,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien







**MB** **MB**  
Michael Bajer Immobilien

# Immobilie zu kaufen!

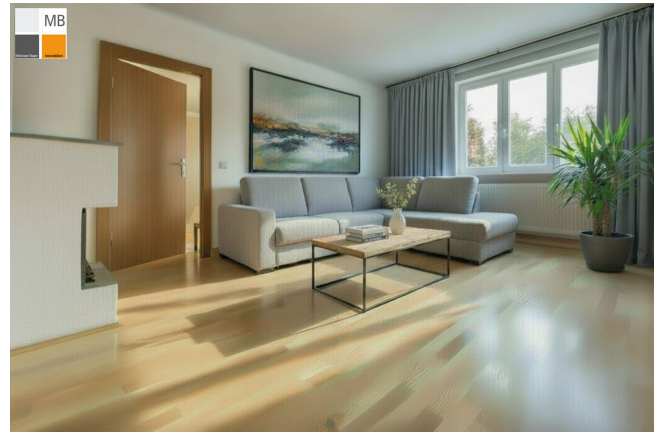
**Susanne Kusbach**  
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien  
**0676 / 790 81 82**  
kusbach@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

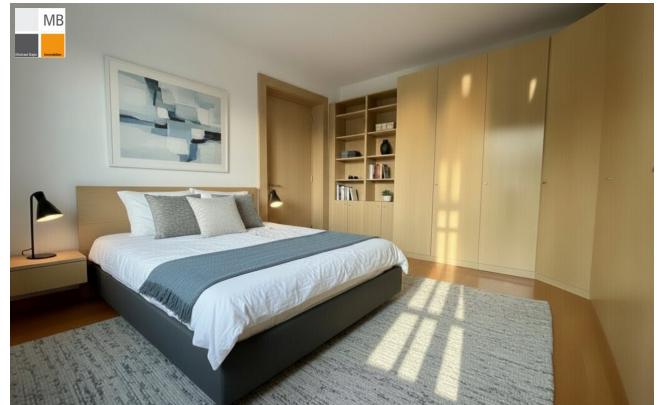


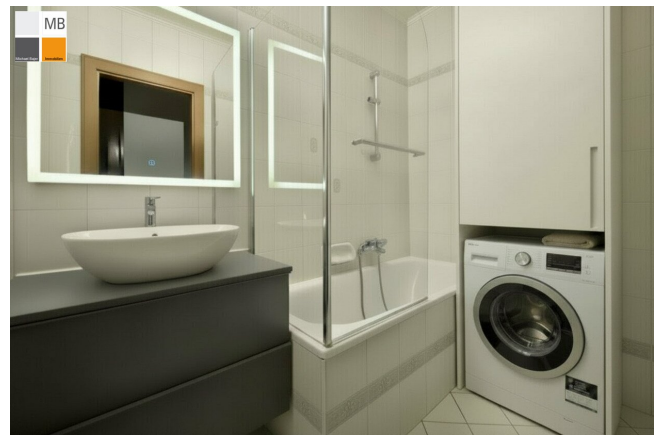
Mehr Leistung. Mehr Mensch.











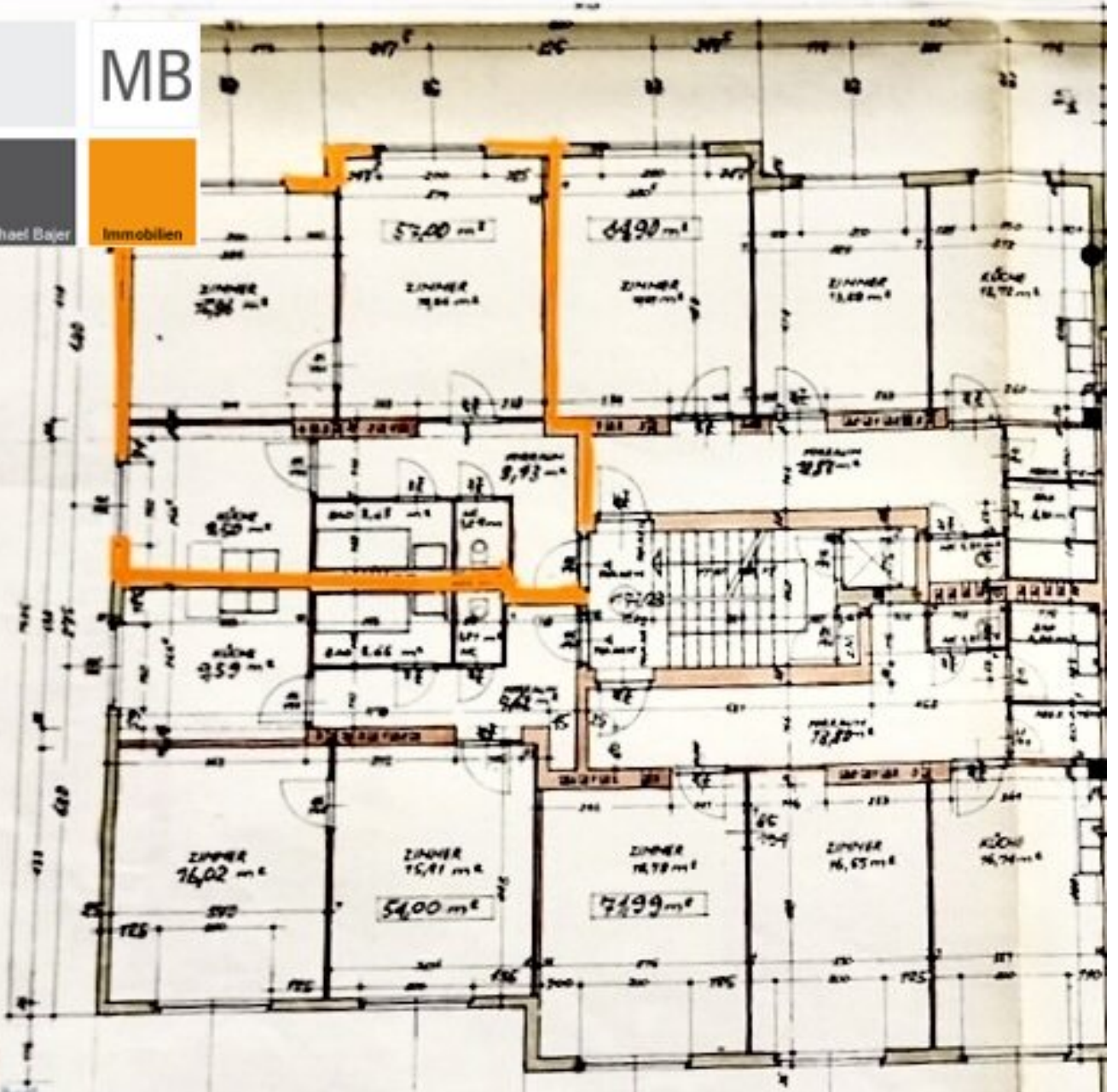


MB  
Michael Bajer  
Interaktion

MB

Michael Bajer

Immobilien



# Objektbeschreibung

**Zentral und herrlich entspannt**

## **Renovierte 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.
- Neue 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 Zimmer sind mit Holzparkett ausgestattet.
- Entspannung finden Sie in den innenhofseitig gelegenen Gemeinschaftsgärten.
- Sie befindet sich in zentraler Grün-Ruhelage und verbindet urbanen Komfort mit entspannter Wohnqualität.
- Rücklagenstand per 09.04.2026 € 329,500,-

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](mailto: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 BGBI. 262 und 297/1996.**

**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