Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien | Klimaanlage | gepflegter Zustand



Objektnummer: 22000

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1968
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,80 m²
Heizwärmebedarf:	E 87,49 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	267.000,00 €
Betriebskosten:	144,82 €
USt.:	18,90 €

Provisionsangabe:

9.612,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1



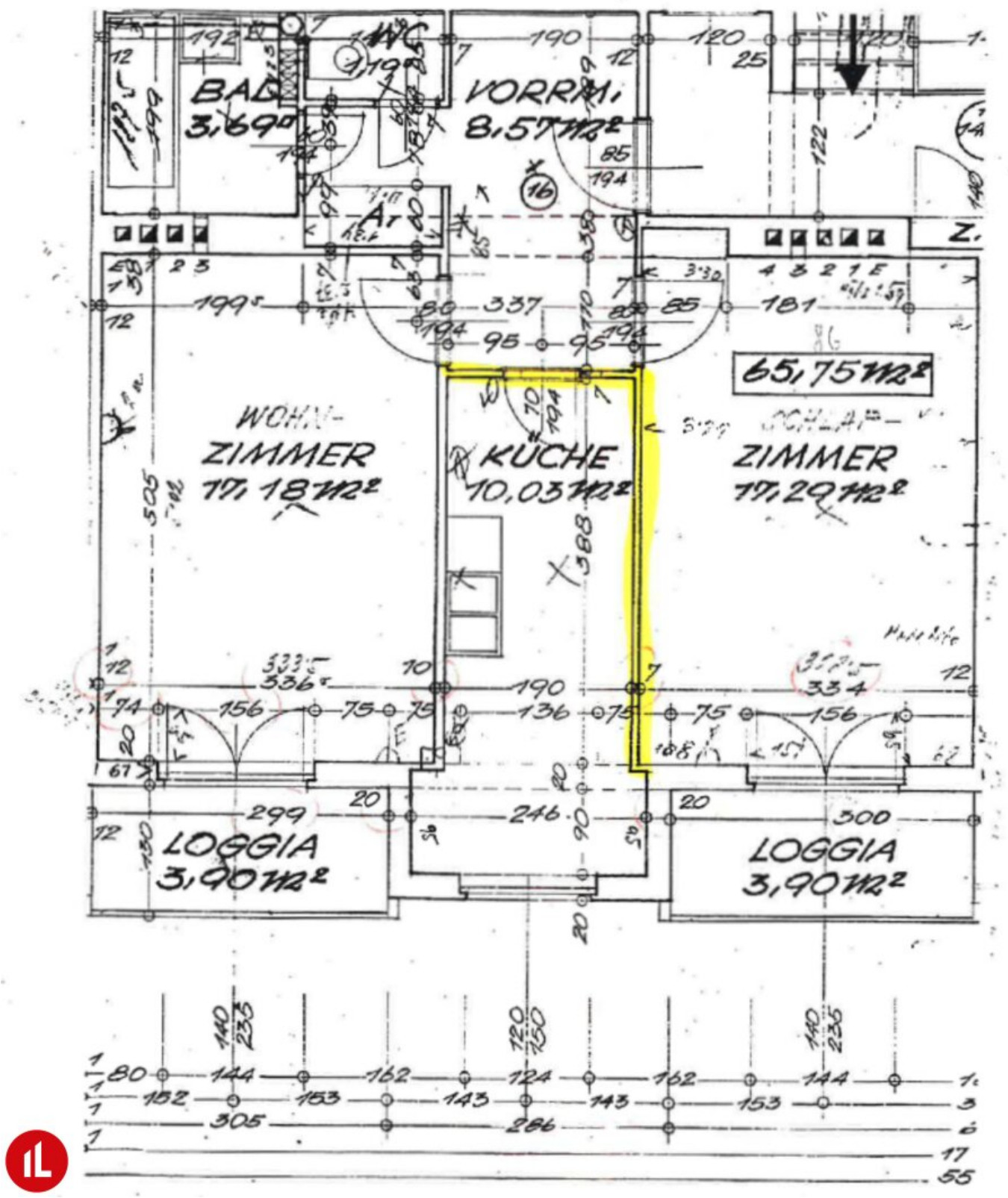











BAD
3,69 m²
WC
1,19 m²
VORRM.
8,57 m²
65,75 m²
WOHN-
ZIMMER
17,18 m²
KÜCHE
10,03 m²
SCHLAF-
ZIMMER
17,29 m²
LOGGIA
3,90 m²
LOGGIA
3,90 m²

Objektbeschreibung

Einziehen statt sanieren | gepflegte Wohnung mit 2 Loggien in Schwechat

Diese Wohnung ist kein klassischer Altbestand, bei dem man zuerst alles angreifen muss. Hier wurde in den letzten Jahren bereits viel gemacht – und genau das merkt man.

Die Wohnung befindet sich **in Schwechat** und bietet auf ca. **65 m² inklusive zwei Loggien** eine sehr angenehme, gut nutzbare Aufteilung. Der Wohnbereich ist offen gestaltet, die Küche ist modern integriert und der Eiche-Landhausdielenboden bringt eine warme, moderne Wohnatmosphäre.

Ein klarer Vorteil ist die Ausstattung: Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer, 3-fach-verglaste Fenster, elektrische Rollläden, Fliegengitter sowie ein trockenes Kellerabteil. Auch technisch wurde bereits einiges erneuert – vom Brennwertgerät über die Radiatoren bis hin zur Sicherheitstüre.

Zusätzlich positiv: Die Sanierung der Allgemein-Elektrik sowie die Erneuerung der Gegensprechanlage sind laut Hausverwaltung bereits vorbereitet und sollen aus der bestehenden Rücklage gedeckt werden. Gerade bei einem Haus aus den 1960er-Jahren ist das ein wichtiger Punkt.

Eine Wohnung für alle, die **sofort einziehen wollen und** gepflegt wohnen möchten, ohne eine Baustelle zu übernehmen.

- **Eindrücke finden Sie hier**
- **Grundrissplan**
- **Videobesichtigung**

Besonderheiten: modernisierte 2-Zimmer-Wohnung | zwei Loggien | Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer | gepflegter Zustand | bereits viele wesentliche Investitionen erfolgt | angenehme Raumaufteilung

Eckdaten: Wohnfläche: ca. 65 m² inkl. 2 Loggien | Zimmer: 2 | Baujahr Haus: ca. 1968 | Kellerabteil: ca. 4 m², trocken

Raumaufteilung: Vorraum | Wohnküche mit integrierter Küche | Schlafzimmer | Badezimmer | separates WC | 2 Loggien

Ausstattung: Eiche-Landhausdiele | Wohnküche mit hochwertigen Geräten | Klimaanlage

Wohnzimmer | Klimaanlage Schlafzimmer | 3-fach-verglaste Fenster | Fliegengitter | elektrische Rollläden | neue Radiatoren | neues Brennwertgerät | neue Sicherheitstüre | Bad 2018 renoviert | WC 2019 renoviert

Haus: Fassade in den 1990er-Jahren erneuert | Sanierung Allgemein-Elektrik vorbereitet | Erneuerung Gegensprechanlage vorbereitet | Finanzierung laut Hausverwaltung über bestehende Rücklage vorgesehen

IHRE INVESTITION: EUR 267 000

Übergabe ab Kaufvertrag

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap