

**Modernes Wohnen in zentraler Lage | bodentiefe Fenster |  
Sauna | großer Keller | Top-Infrastruktur**



Balkon

**Objektnummer: 16952**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

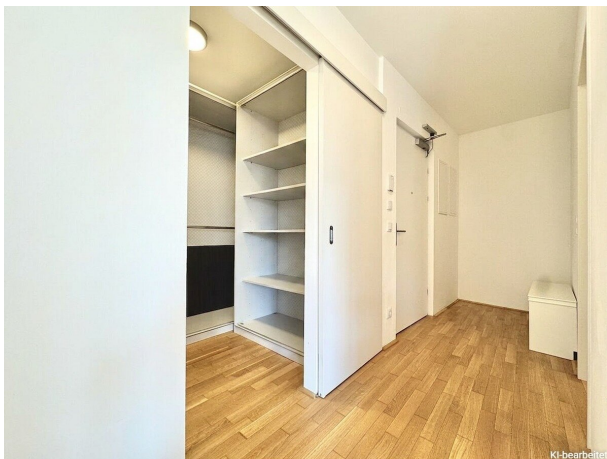


**Maja Arsic**

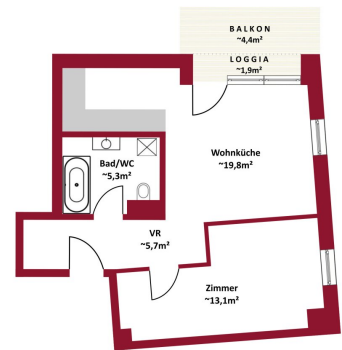
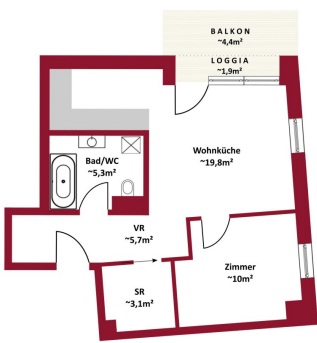
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

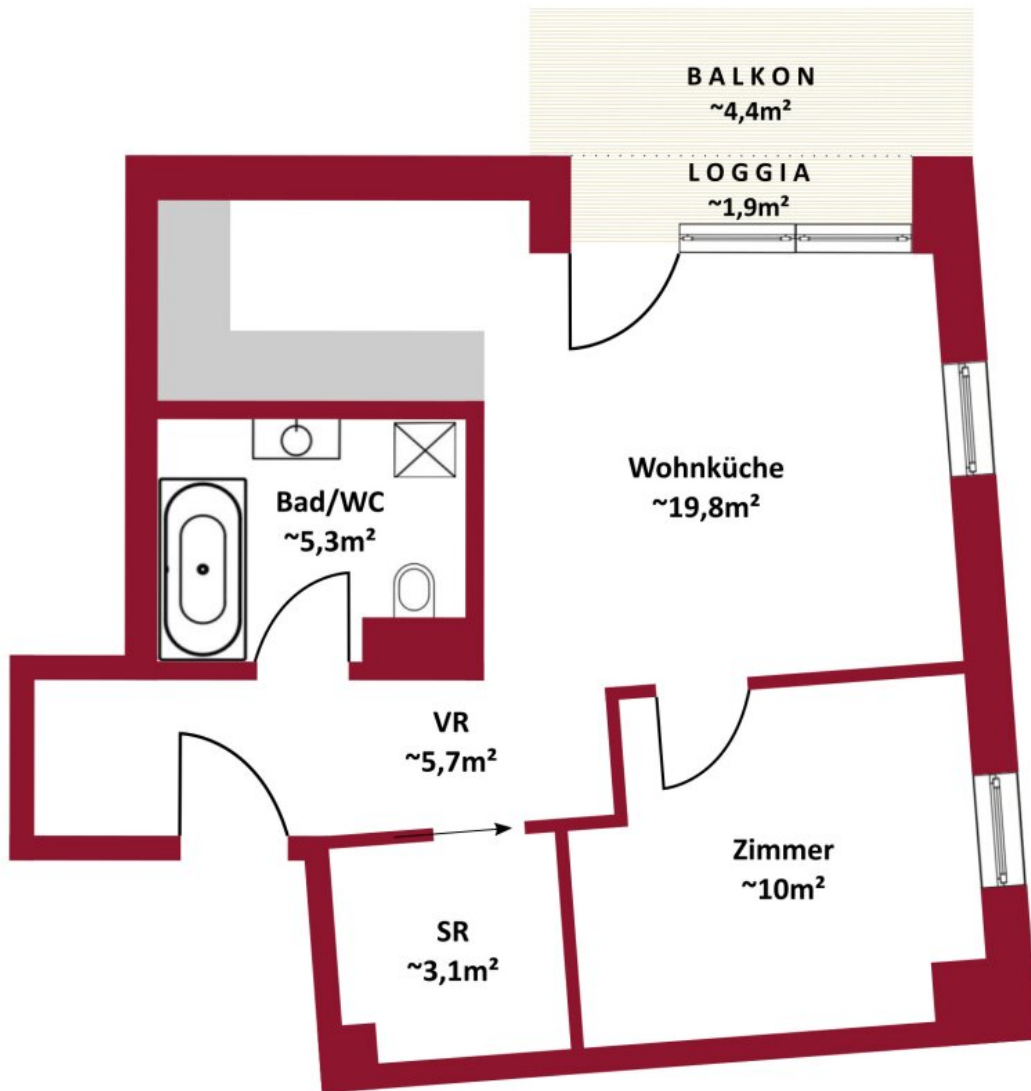
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

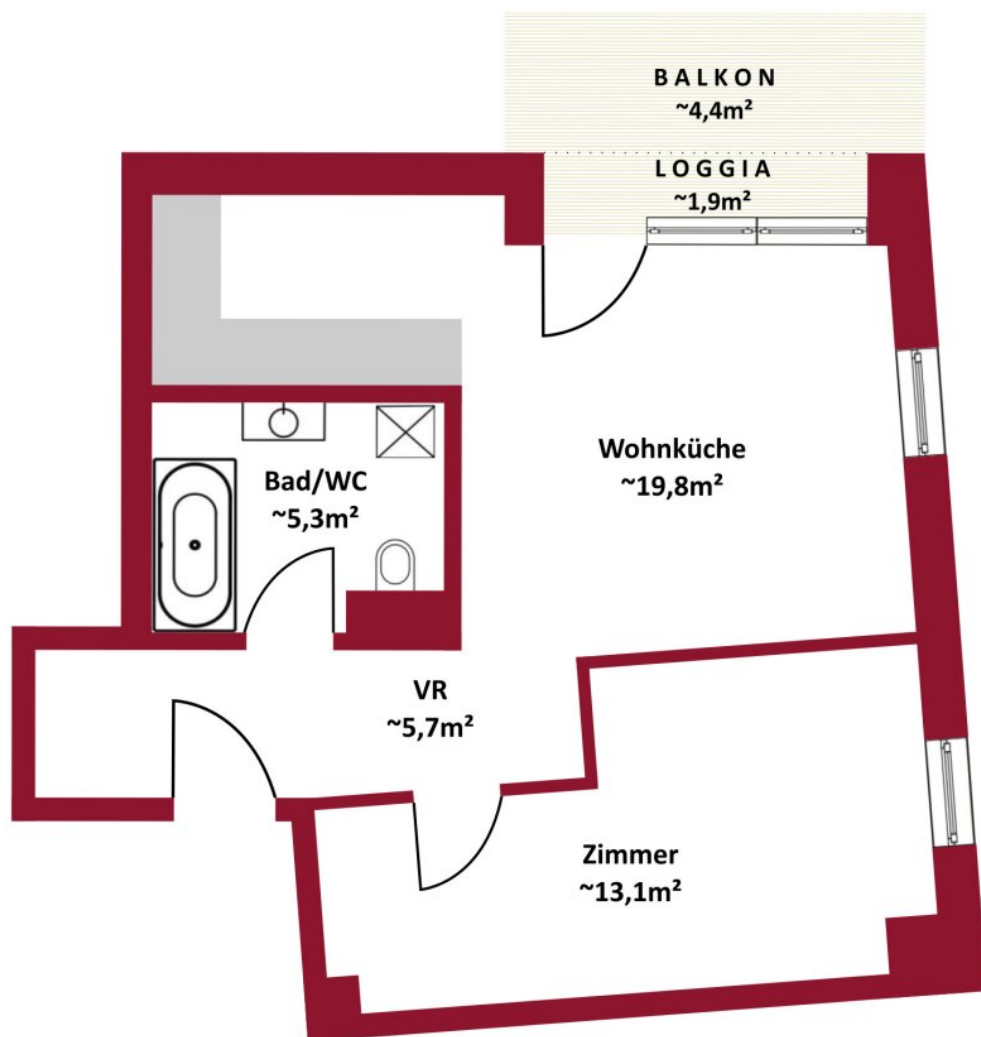












## Objektbeschreibung

Nur **wenige Gehminuten vom Hauptplatz** entfernt befindet sich diese **moderne und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage** Schwechats!

Der **durchdachte Schnitt** sorgt für eine **vorteilhafte Raumnutzung** und macht die Wohnung zu einem **gemütlichen Zuhause für Singles sowie Paare** - aber auch zu einer **interessanten Investitionsmöglichkeit für Anleger**.

Neben der **modernen Ausstattung und der tollen Infrastruktur** profitieren die Bewohner der Anlage von **attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna, Gemeinschaftsraum, Spielplatz und Waschküche**.

### Einige der Highlights im Überblick:

- ca. 43,9m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon: ca. 4,4m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 1,9m<sup>2</sup>
- barrierefrei erreichbar
- lichterfüllt aufgrund bodentiefer Fenster
- voll ausgestattete EWE-Küche
- Parkettboden
- 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Außenbeschattungen

- Schrankraum
- riesiger Keller mit ca. 9,82m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne
- Sauna, Gemeinschaftsraum, Spielplatz, Waschküche, Fahrradraum

**Die Wohnfläche von knapp 44m<sup>2</sup> erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:**

- Vorraum mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- Wohnküche mit Ausgang auf die Loggia/den Balkon
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer

**Die Lage:**

Die **ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Restaurants und Cafés** sind bequem erreichbar. Auch das **Stadtzentrum mit dem Hauptplatz** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

**Mehrere Buslinien** befinden sich in unmittelbarer Nähe, der **Bahnhof Schwechat** mit Anbindung an die S-Bahn **Richtung Wien und Flughafen** ist rasch erreichbar. Der **Flughafen Wien-Schwechat** sowie die **Autobahnen A4 und S1** sorgen zudem für eine **optimale**

## **regionale und internationale Anbindung.**

**Naherholungsgebiete entlang der Schwechat, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zur Wiener Stadtgrenze** machen diesen Standort besonders attraktiv für Berufspendler, Singles, Paare und Anleger gleichermaßen.

**Bahnhof Schwechat:** ca. 900m

**Kindergarten:** ca. 400m

**Volksschule:** ca. 400m

**Gymnasium:** ca. 450m

**Penny:** ca. 190m

**Lidl:** ca. 300m

**Billa:** ca. 400m

**Eurospar:** ca. 700m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap