4-Zimmer-Familienwohnung mit Hof-Stellplatz in Schwechat



Objektnummer: 252

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	260,00 €

Ihr Ansprechpartner

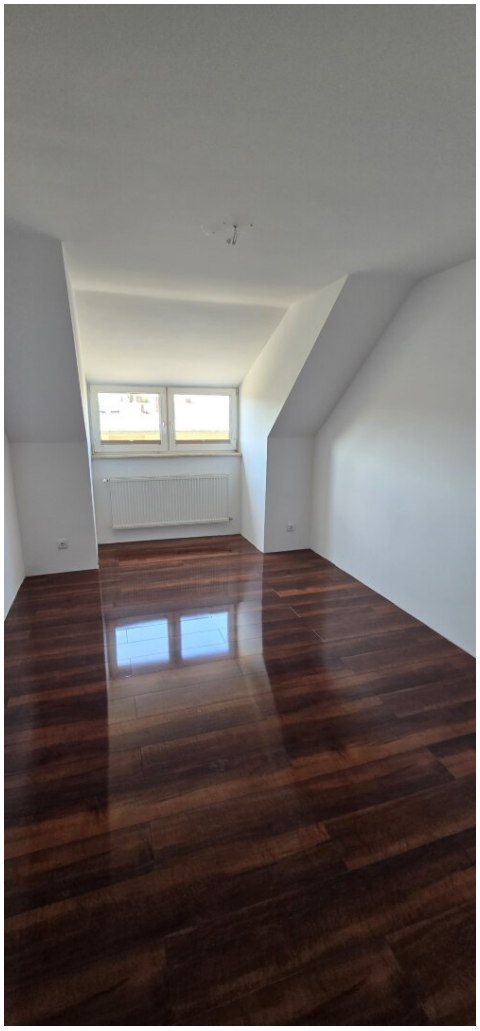


Manuel Gaia

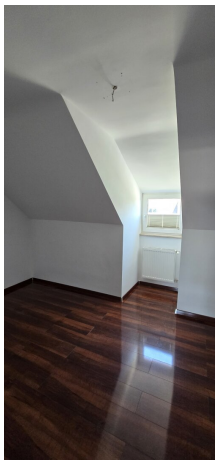
Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

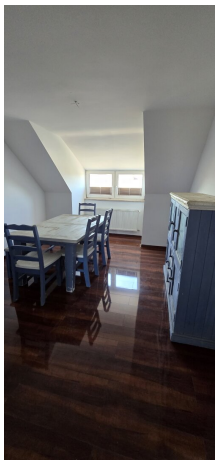
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

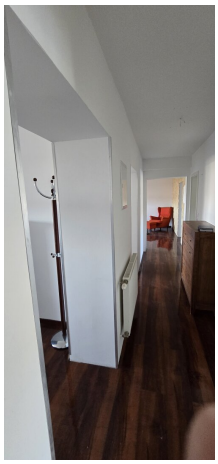






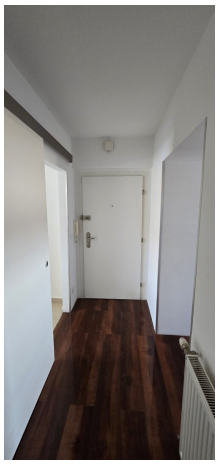


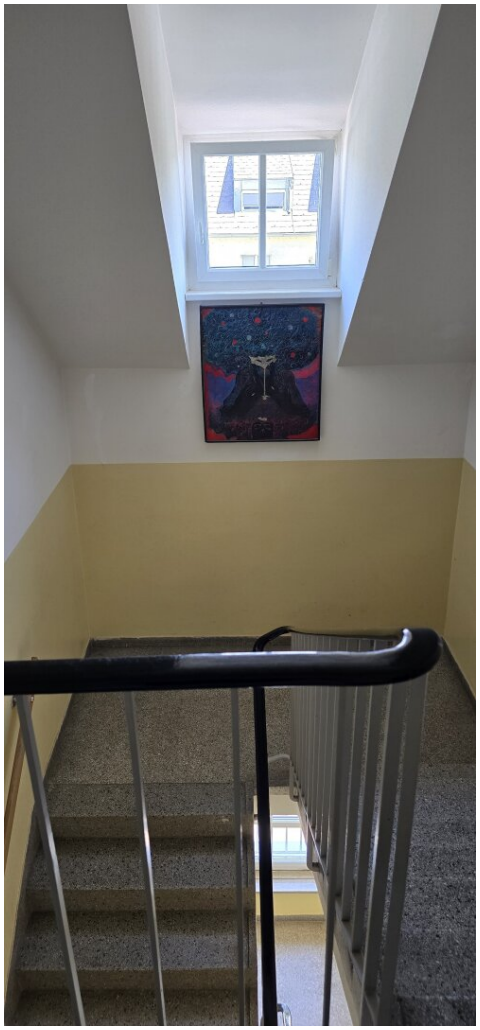






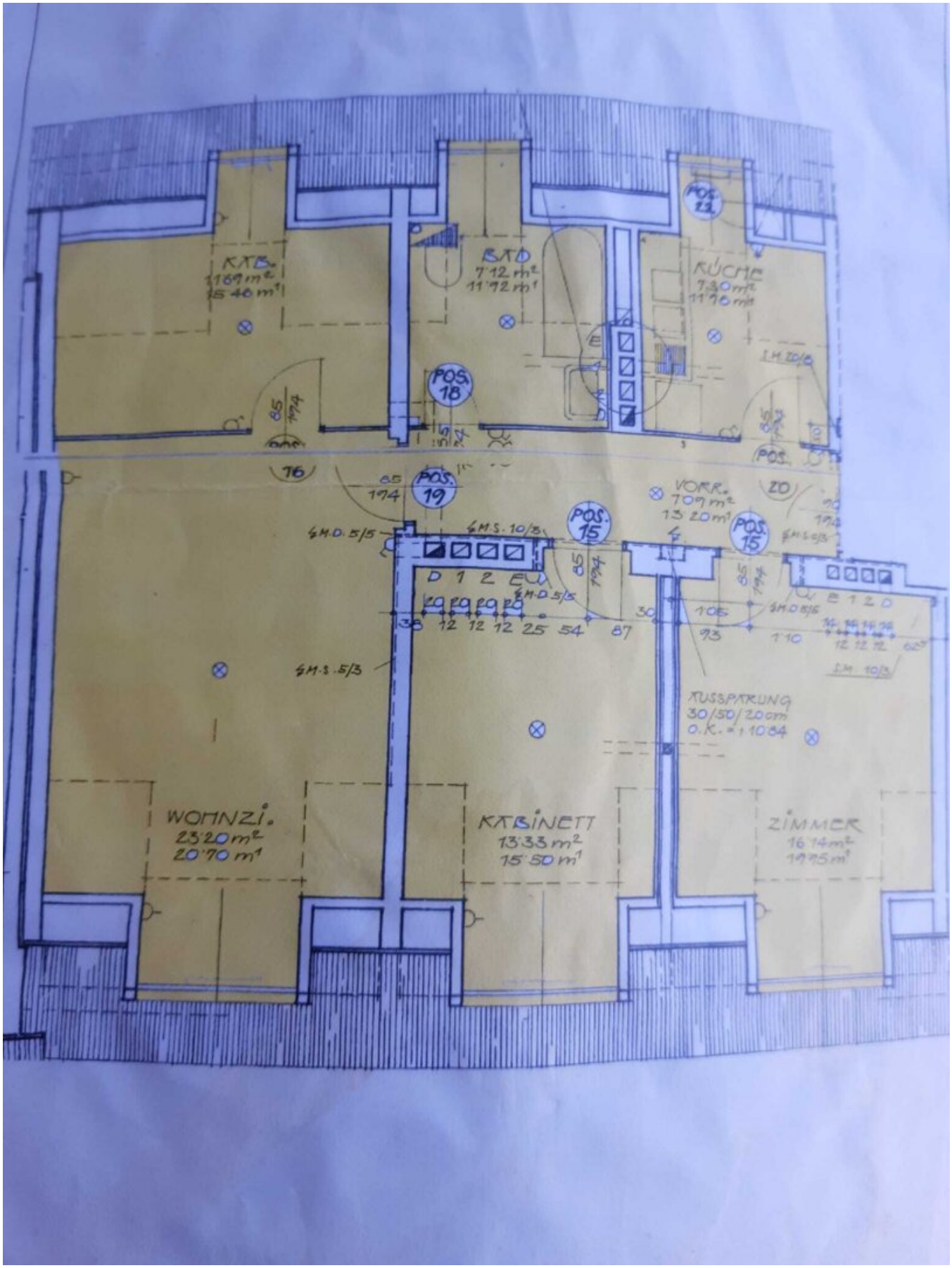











KAB.
1.69 m²
15.40 m¹
BAD
7.12 m²
11.92 m¹
KÜCHE
7.30 m²
11.90 m¹
POS. 12
POS. 18
POS. 19
POS. 15
POS. 15
VORR.
7.09 m²
13.20 m¹
ZO
16
85
194
EM.D.5/5
EM.S.10/3
D 1 2 E
EM.D.5/5
EM.S.5/3
EM.D.8/5
EM 10/3
AUSSPARUNG
30/50/20cm
O.K. = +10.84
WOHNZI.
23.20 m²
20.70 m¹
KABINETT
13.33 m²
15.50 m¹
ZIMMER
16.14 m²
14.95 m¹

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, perfekt aufgeteilten Zuhause in Schwechat! Diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung** im 4. Obergeschoss (ohne Lift, ideal für Sportliche!) kombiniert den soliden Charme eines gepflegten Baujahrs (1963) mit modernem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde über die Jahre hinweg **mehrmals liebevoll renoviert** und befindet sich in einem hervorragenden, bezugsfertigen Zustand.

Schon beim Betreten sorgt eine hochwertige **Sicherheitstür** für ein gutes Gefühl von Geborgenheit. Die Wohnräume sind mit einem eleganten, strapazierfähigen **Melanboden** ausgestattet, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Ein echtes Highlight für Hobbyköche ist die moderne, voll ausgestattete **Einbauküche mit erstklassigen NEFF-Geräten**, die zum gemeinsamen Kochen einlädt. Für behagliche Wärme sorgt eine effiziente Gas-Etagenheizung, mit der Sie Ihre Wohlfühltemperatur ganz individuell und flexibel regeln können.

Ein unschätzbarer Vorteil in dieser Lage: Ein bis zwei **eigenenen Pkw-Stellplätze im geschlossenen Innenhof** ist bereits im Angebot enthalten und erspart Ihnen die tägliche Parkplatzsuche.

Besonderes Highlight für Anleger

Die Immobilie unterliegt **nicht dem Mietrechtsgesetz (MRG) / dem Richtwertmietzins**. Dadurch eignet sich diese Wohnung nicht nur perfekt für den Eigenbedarf, sondern ist auch eine äußerst attraktive und wertbeständige Option für Anleger zur freien Vermietung.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente und zentrale Lage in Schwechat. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: eine hervorragende Infrastruktur direkt vor der Haustür und die unmittelbare Nähe zu Wien.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar:

- **Bildung & Betreuung:** Kindergarten und Schulen befinden sich in direkter Nachbarschaft – ideal für Familien.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, eine traditionsreiche Bäckerei sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreicht.

- **Medizinische Versorgung:** Ärzte, Apotheken und eine Klinik garantieren eine optimale Betreuung.
- **Anbindung:** Eine erstklassige Busverbindung bringt Sie rasch zum Bahnhof Schwechat oder direkt nach Wien.

Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 88 m²
- **Zimmer:** 4
- **Stockwerk:** 4. Stock (ohne Lift)
- **Baujahr:** 1963 (laufend renoviert)
- **Highlights:** Einbauküche mit NEFF-Geräten, hochwertige Sicherheitstür, edle Melanböden, Parkplatz im Hof.
- **Rechtliches:** Freie Mietzinsbildung (unterliegt nicht dem MRG).
- **Kaufpreis:** € 299.000

Ihr Interesse ist geweckt?

Überzeugen Sie sich selbst von der hervorragenden Raumaufteilung und der Lebensqualität dieser Wohnung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap