Sehr gepflegtes Wohnhaus mit Garten, Pool & Wellnessbereich in Schwechat



Objektnummer: 22009

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	147,15 m²
Nutzfläche:	270,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	3
Garten:	532,00 m²
Kaufpreis:	697.000,00 €

Provisionsangabe:

25.092,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

















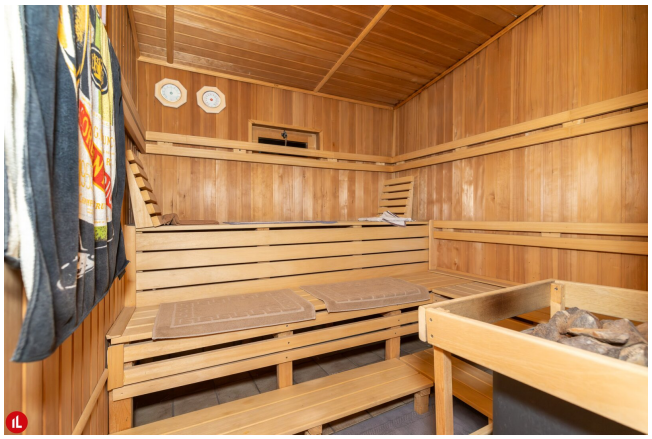










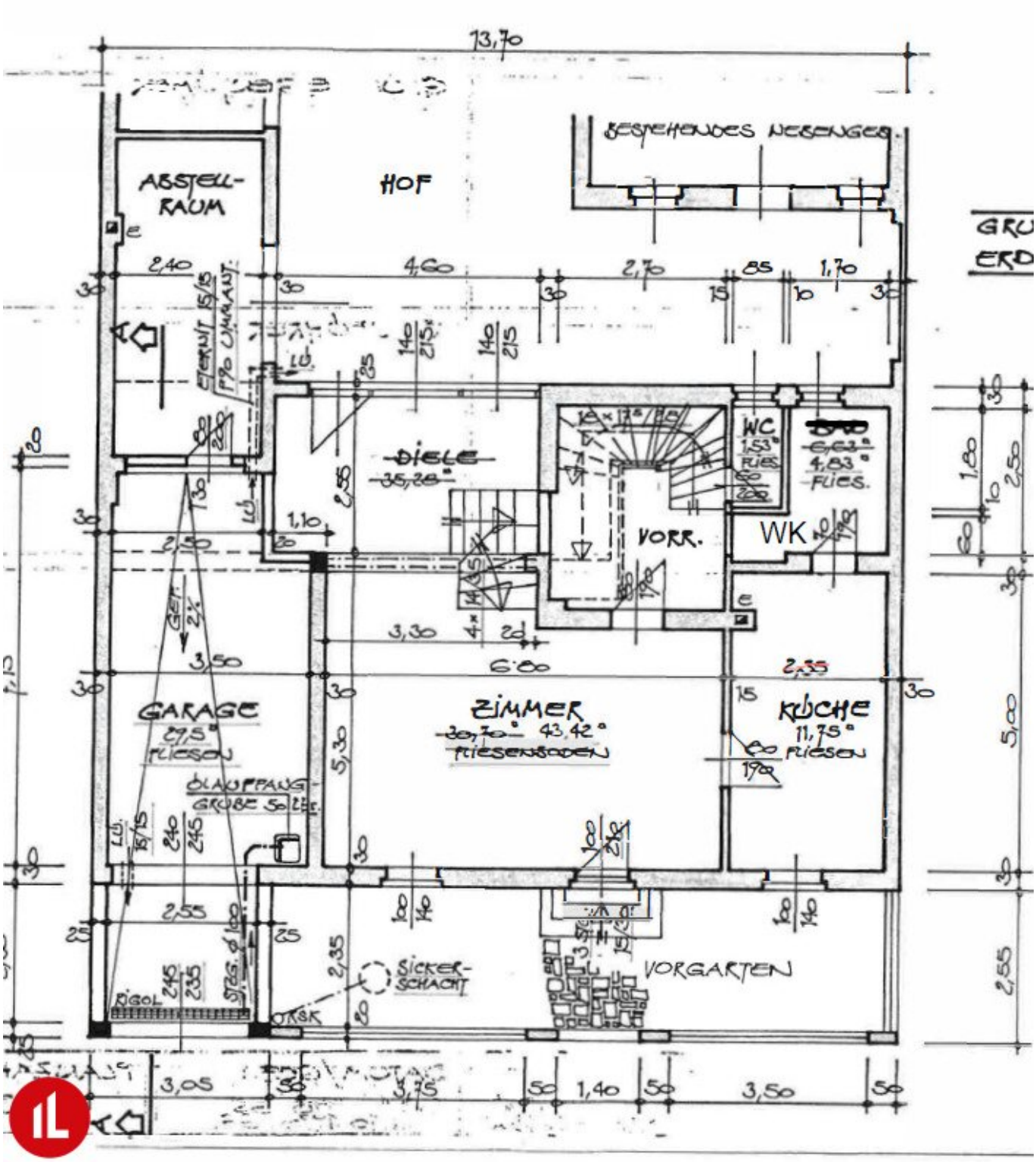


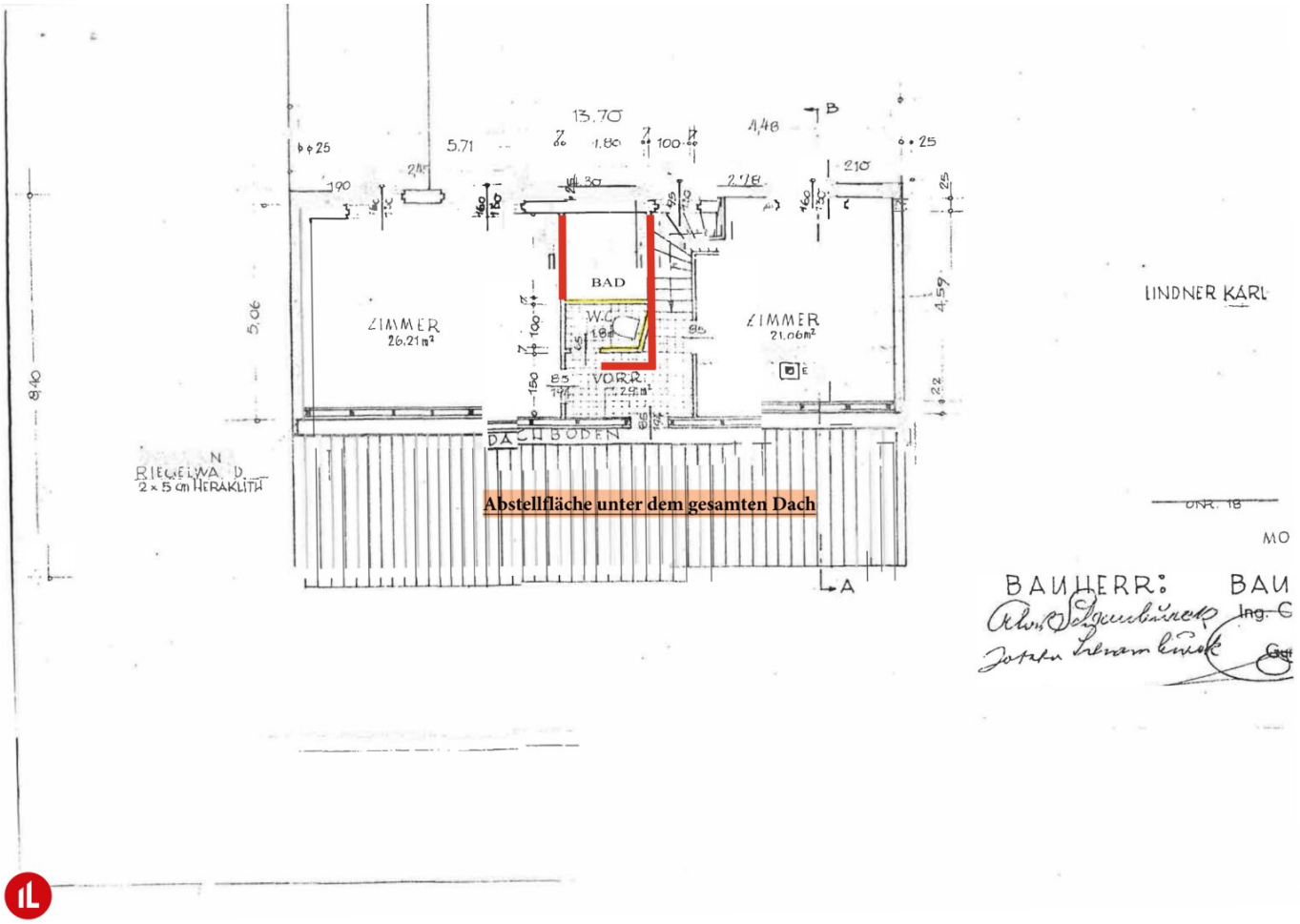


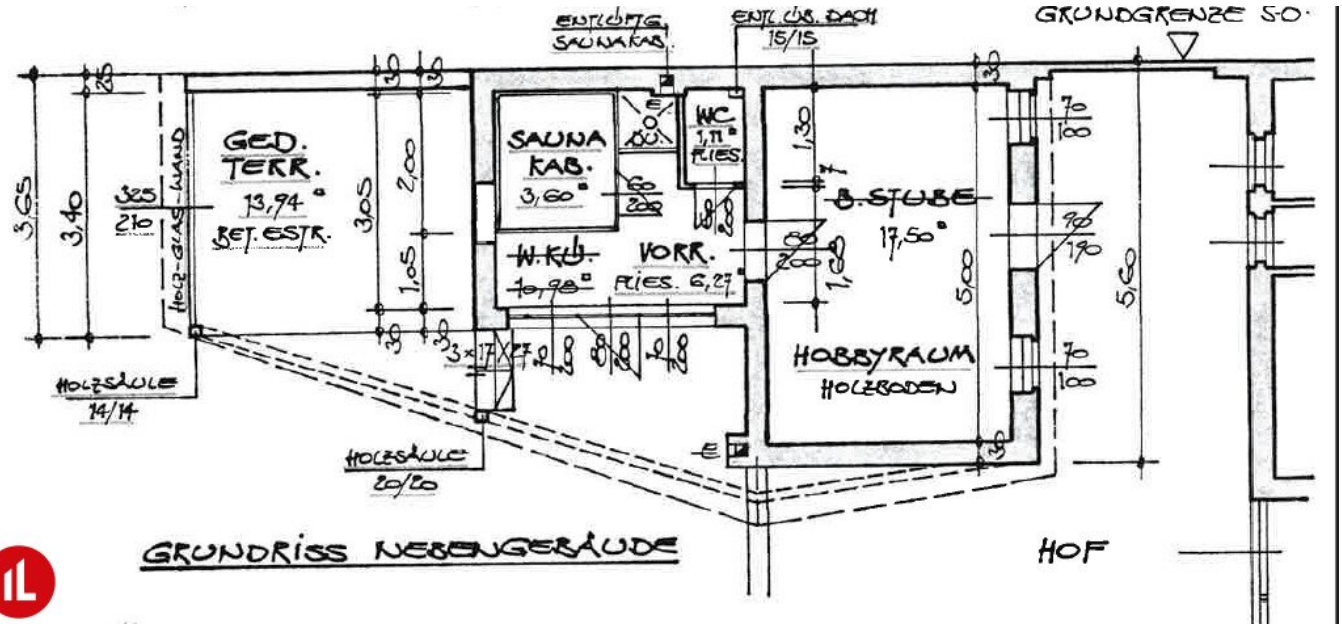







13,70
ABSTELL-
RAUM
HOF
BESTEHENDES NEBENGEB.
GRU
ERD
2,40
4,60
2,70
85
1,70
DIELE
35,28 m²
WC
1,53 m²
FLIES
6,63 m²
4,83 m²
FLIES.
VORR.
WK
1,10
2,50
3,30
6,00
2,35
GARAGE
27,5 m²
FLIESEN
ZIMMER
30,70 m² 43,42 m²
FLIESENBODEN
KÜCHE
11,75 m²
FLIESEN
AUFFANG
GRUBE 50
2,55
2,35
SICKER-
SCHACHT
RIGOL
VORGARTEN
3,05
1,40
3,50
1,80
2,50
5,00
2,55


13.70
4,48
5.71
1.80
1.00
2.10
2.78
1.90
2.45
BAD
W.C.
1.8m²
ZIMMER
26,21m²
ZIMMER
21,06m²
VORR.
2.9m²
DACHBODEN
5.06
8.40
4.59
RIEGELWAND
2×5cm HERAKLITH
Abstellfläche unter dem gesamten Dach
LINDNER KARL
BAUHERR:
BAU



GRUNDRISS NEBENGEBÄUDE

Objektbeschreibung

Haus mit viel Platz, gepflegtem Garten und eigenem Wellnessbereich

Zum Verkauf gelangt ein sehr gepflegtes Wohnhaus in angenehmer Wohnlage von Schwechat. Die Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus **gepflegtem Wohnhaus, großzügigem Garten, Garage, Werkstatt und eigenem Wellnessbereich** – und richtet sich damit an Käufer, die nicht nur Wohnfläche, sondern auch zusätzliche Nutzflächen und Freizeitwert suchen.

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

Hinweis: Die vorliegenden Pläne entsprechen nicht vollständig dem aktuellen Bestand. Flächenangaben sowie Raum- und Flächenwidmungen sind daher vorläufig und können sich nach Vorlage aktueller Bestandspläne noch ändern. Aktuelle Pläne werden nachgereicht. Ebenfalls wird aktuell auch ein Energieausweis erstellt.

Das Haus:

Das Wohnhaus überzeugt durch einen sehr ordentlichen Gesamteindruck und wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Die Räume sind gepflegt, gut nutzbar und bieten eine wohnliche und gemütliche Atmosphäre. Vorhanden sind unter anderem mehrere Wohn- und Schlafräume, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC sowie praktische Nebenräume wie Waschküche/Speis, Heizkeller und große Abstellflächen. Im Schlafzimmer befindet sich eine Klimaanlage. Beheizt wird das Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung, im Obergeschoss befinden sich Radiatoren.

Eckdaten:

- Wohn-/Nutzfläche: ca. 147 - 270 m² laut Angaben/Planunterlagen
- Baujahr Ursprung: 1950er Jahre
- Aufstockung/Obergeschoss:1970er Jahre

- Modernisierungen: Fenster ca. 2000 | Dach und Fassade ca. 2000 | Heizung/Fußbodenheizung ca. 2000 | Elektroverteiler 2023

- Heizung: Erdgeschoss mit Fußbodenheizung, Obergeschoss mit Radiatoren; laut Angaben überdimensionierte Heizkörper und gute Funktion in Kombination mit Fußbodenheizung

- Garage: vorhanden

- Nebengebäude: Werkstatt-/Hobby-/Wellnessbereich

Nebengebäude & Wellness:

Ein besonderer Mehrwert der Liegenschaft ist das zusätzliche Nebengebäude. Dieses verfügt über ein gemütliches Stüberl sowie einen sehr gepflegten Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Doppeldusche. Gerade die Kombination aus Wohnhaus, Außenbereich und separatem Nebengebäude macht diese Liegenschaft besonders interessant.

Garten & Außenbereich:

Auch der Außenbereich überzeugt: Der Garten ist großzügig angelegt und bietet mit Hof (Terrasse), Pool mit Pergola, Außendusche, Gartenbewässerung und Gartenhütte einen hohen Freizeitwert. Besonders angenehm ist die Kombination aus nutzbarer Grünfläche, geschütztem Terrassenbereich und separaten Nebenflächen. Die Werkstatt grenzt direkt an die Garage an und bietet zusätzliche Fläche für Hobby, Lagerung oder handwerkliche Nutzung.

Besonderheiten:

gepflegtes Wohnhaus | großzügiger Garten | Pool mit Pergola | Terrasse | Nebengebäude mit Stüberl | Wellnessbereich mit Sauna, Dampfsauna und Doppeldusche | Garage | angrenzende Werkstatt | Klimaanlage im Schlafzimmer | Fußbodenheizung im Erdgeschoss | Radiatoren im Obergeschoss | Gartenhütte | Gartenbewässerung | laufend instand gehalten

IHRE INVESTITION: EUR 697 000,00

Übergabe ab Jänner 2027 oder auch früher!

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

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

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap