

## **Sehr gepflegtes Wohnhaus mit Garten, Pool & Wellnessbereich in Schwechat**



**Objektnummer: 22009**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	147,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	532,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

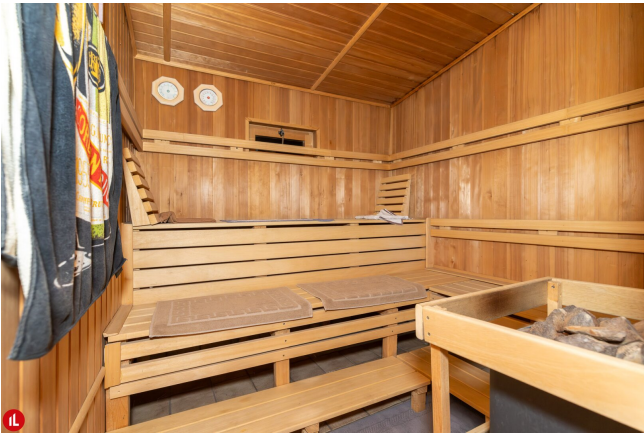
H +43 664 125 11 11





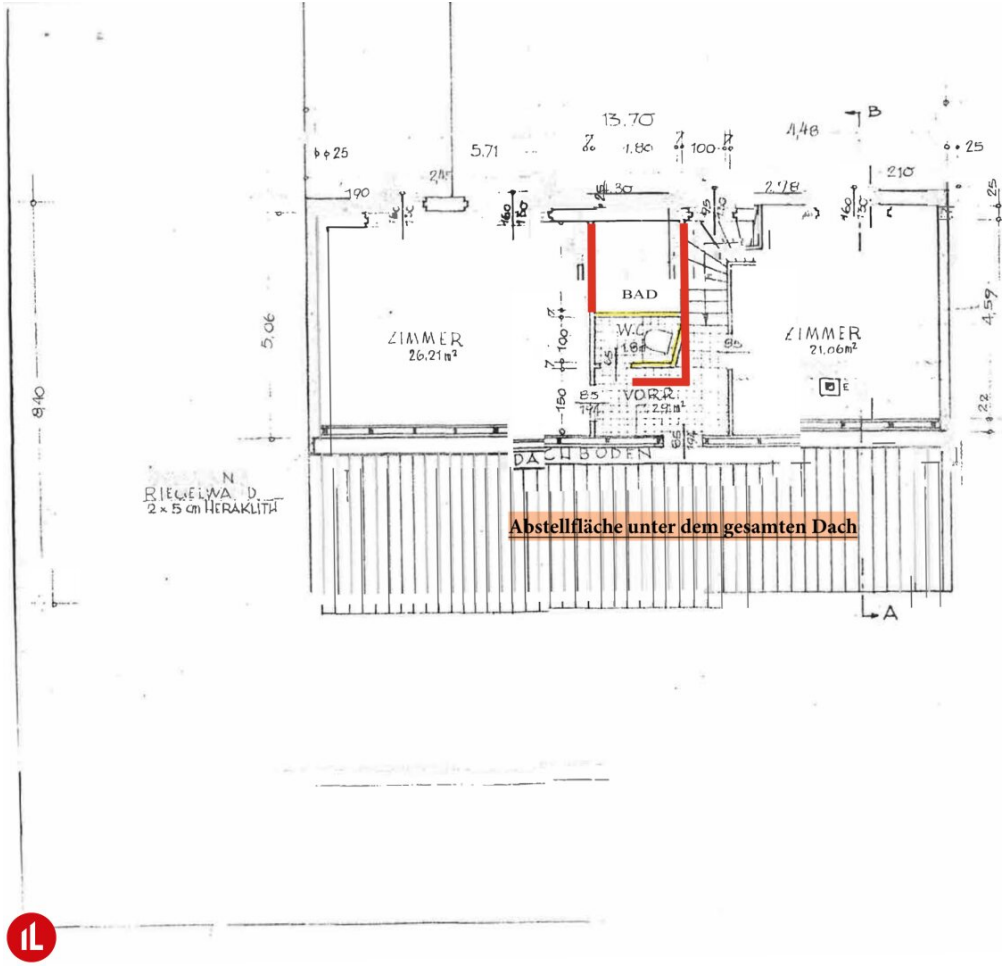












LINDNER KARL

ONR. 18

MO

BAUHERR: BAI  
*Alwin Selg...* Ing.-C  
*Josef...* *...*



# 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 m<sup>2</sup> 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 749 000**

**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