

**++ Moderne 3-Zi-Wohnung in Schwechat + Ruhelage + Wfl.  
76m<sup>2</sup> + Loggia/Balkon + Garage + hochwertige  
Einbauküche ++**



**Objektnummer: 1587/65050**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,40 €
<b>USt.:</b>	17,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH













## Objektbeschreibung

Die Schloßstraße in Schwechat zeichnet sich durch eine äußerst attraktive, ruhige und dennoch zentrale Spitzenlage aus. Die Lage verbindet idyllische Naturräume mit einer exzellenten städtischen Infrastruktur. Die Schloßstraße liegt am westlichen Ende direkt am Schlosspark Schwechat und dem vorbeifließenden Bachlauf der Schwechat. Es handelt sich um eine sehr ruhige Wohngegend mit parkartiger Umgebung. Trotz der Ruhelage erreichen sie den Bahnhof Schwechat in nur ca. 5 Gehminuten. Von dort fährt die S-Bahn in nur 15 Minuten zum Flughafen Wien und in rund 20 Minuten direkt ins Wiener Stadtzentrum.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei gut geschnittenen Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine zeitlose Optik. Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet.

Drei helle Zimmer schaffen Raum für individuelle Wohnräume. Die gepflegte Ausstattung sorgt für ein angenehmes Ambiente, in dem Sie sich sofort zuhause fühlen werde

### Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Wohnzimmer 21,15m<sup>2</sup>

Zimmer 12,35m<sup>2</sup>

Zimmer 10,01m<sup>2</sup>

Küche 09,07m<sup>2</sup>

Bad 03,91m<sup>2</sup>

WC 01,55m<sup>2</sup>

Abstellraum 02,23m<sup>2</sup>

**Gesamt:** 70,70m<sup>2</sup>

**Loggia/Balkon 05,25/02,31m<sup>2</sup> - Gesamt: 07,56**

### Lage/Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, wodurch Sie

schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und das Wiener Stadtzentrum gelangen. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Ärzte, Apotheke und Klinik sind ebenso gut erreichbar wie Schulen, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein großes Einkaufszentrum. So ist für Sie und Ihre Familie bestens gesorgt..

**Ausstattung:**

hochwertiger Parkett

Moderne Einbauküche

Außenjalousie

Gasetagenheizung (Fußbodenheizung)

Kellerabteil

Garagenabstellplatz

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Gemeinschaftsraum und Fahrrad/Kinderwagenabstellraum zur Verfügung

Diese Wohnung in Schwechat vereint Komfort, Lage und Lebensqualität auf perfekte Weise. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

**KAUFPREIS: € 330.000,- lasten und Bestandfrei**

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL)**

## BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

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