

**> > Die wahrscheinlich günstigste Wohnung von
Schwechat in zentraler Lage | MB IMMOBILIEN**



Küche - Einrichtungsbeispiel - KI generiert

Objektnummer: 4612

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	154,49 €
USt.:	20,63 €

Ihr Ansprechpartner



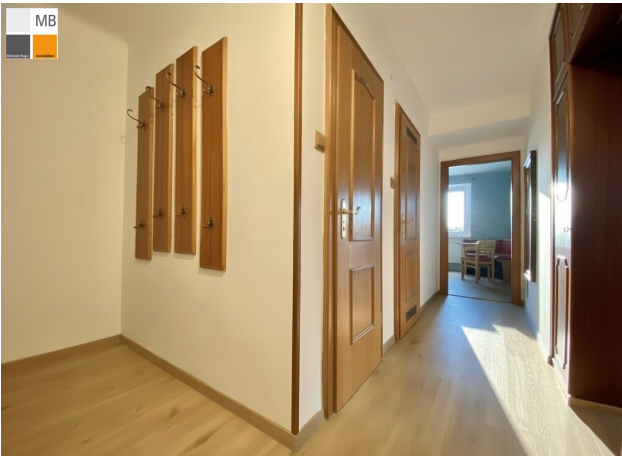
Susanne Kusbach

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H + 43 676 790 81 82

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





A real estate advertisement featuring a woman, Susanne Kusbach, in a red jacket. The text includes the MB logo, the headline "Immobilie zu kaufen!", her name, title, phone number, email, and website. The slogan "Mehr Leistung. Mehr Mensch." is at the bottom.

MB
Michael Eger Immobilien

Immobilie zu kaufen!

Susanne Kusbach
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien
0676 / 790 81 82
kusbach@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.









Objektbeschreibung

Zentral und herrlich entspannt wohnen

Renovierte 2 Zimmer-Wohnung

- Mit fabelhaftem **Ausblick**.
- Im **3.Stock gelegen, mit Lift** und Gegensprechanlage.
- Die Südwest- bis Westausrichtung sorgt für **viel Licht** und angenehme Abendsonne.
- Neue doppelt verglaste Kunststofffenster **mit Rollläden** schützen Sie an heißen Sommertagen.
- Der **Kamin** im Wohnzimmer, ein stilvoller Blickfang, spendet **als Heizalternative** wohltuende Wärme und schafft eine einladende Atmosphäre.
- Die Zimmer sind mit **Parkettböden** ausgestattet.
- Entspannung finden Sie in den **innenhofseitig** gelegenen **Gemeinschaftsgärten**.
- Sie befindet sich in **zentraler Grün-Ruhelage** und verbindet urbanen Komfort mit entspannter Wohnqualität.
- **Rücklagenstand per 09.04.2026 € 329.500,-**

Schwechat bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus direkter Nähe zu Wien, exzellenter Infrastruktur und hoher Arbeitsplatzdichte. Die Stadt überzeugt durch ein breites Freizeitangebot bis hin zu attraktiven Naherholungsgebieten wie dem Stadtwald und kulturellen Highlights wie den Nestroy-Spielen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs:

BILLA, Penny, Lidl, Interspar, mehrere Bäckereien

Kindergarten und Volksschule:

nur wenige Meter entfernt

Gymnasium:

ca. 140 m

Zusätzliche Dienstleistungen:

Ärzte, Apotheke, Post, Restaurants, Pubs, Blumenläden, Buchladen, Eisgeschäft, Beautysalon, Friseurgeschäfte, Optiker, Schuh und Bekleidungsgeschäfte und viele mehr, sowie ein Einkaufszentrum, befinden sich in unmittelbarer Gehweite.

Diverse Freizeitaktivitäten:

Sommerbad, Schwimmbad, Eislaufplatz, Trampolinpark FLIP LAP, Rathauspark, Felmayergarten, Erholungsgebiet Kellerberg.

Radwege:

Von Schwechat aus führen mehrere gut ausgebaute Radwege in die Umgebung, darunter der Triestingau-Radweg bis Schönau, die Flughafen-Route nach Fischamend sowie Verbindungen entlang des Liesingbaches und in Richtung Donau/Wien.

Verkehrsanbindung:

- Schnelle Anbindung an die **S1, B10, A4**

- Der **Flughafen Wien Schwechat** ist in **ca. 10min.** mit dem Auto und in **ca. 15min.** mit der Bahn **erreichbar**.
- Nur wenige Gehminuten zur **Schnellbahnstation**.
- **Busverbindungen:** 217 - 218 - 266 - 272 - 71A - 70 A

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.**

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigungen flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > **Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung!** < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap