

**MITTEN DRIN. GROSSZÜGIG WOHNEN. – 3 ZIMMER,
LOGGIA & STELLPLATZ AM SCHWECHATER
HAUPTPLATZ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26185

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,20 m ²
Nutzfläche:	94,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	349.500,00 €
Betriebskosten:	227,31 €
USt.:	25,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



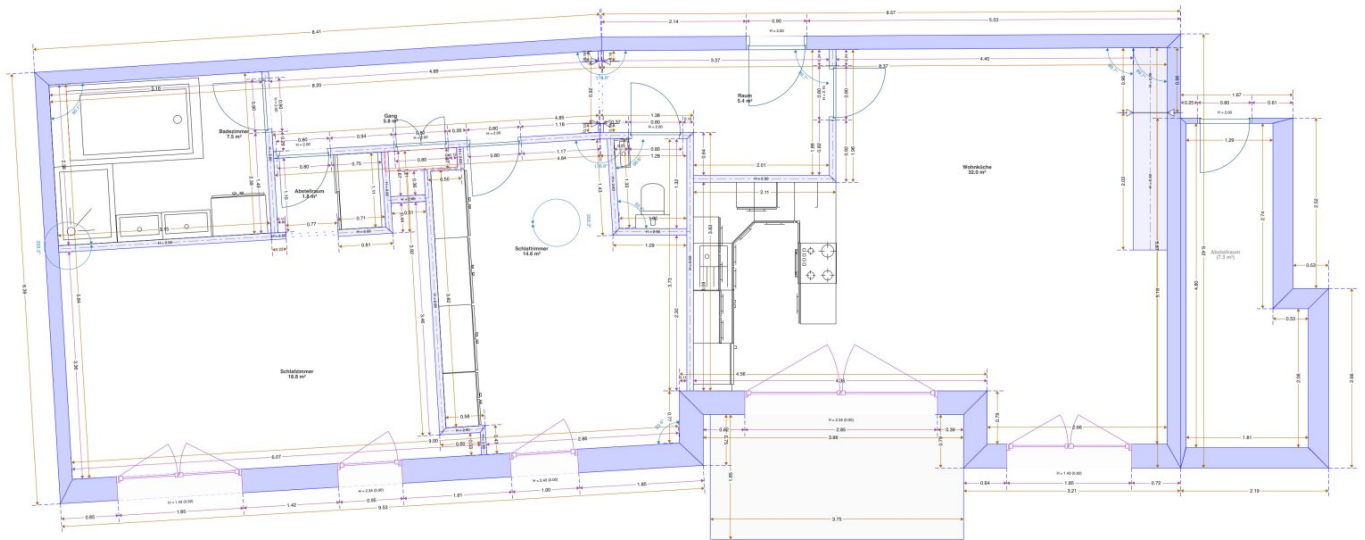
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









Objektbeschreibung

MITTEN IN SCHWECHAT – GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA, BALKON, KLIMAAANLAGE & PRAKTISCHEM 7-M²-STAURAUM DIREKT BEI DER WOHNUNG

Direkt am Schwechater Hauptplatz erwartet Sie eine großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 94 m² Wohnfläche, einem ausgesprochen gelungenen Grundriss, zwei Freiflächen und einem außergewöhnlich praktischen zusätzlichen Stauraum unmittelbar neben der Wohnung.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss mit Lift und verbindet großzügiges Wohnen mit einer äußerst zentralen Lage im Herzen von Schwechat. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine vorhandene Toshiba-Klimaanlage, die insbesondere während der warmen Sommermonate eine angenehme Temperierung ermöglicht.

Quickread: Auf einen Blick

- ca. 94,2 m² Wohnfläche
- 3 großzügige Zimmer
- ca. 32 m² große Wohnküche
- zwei Schlafzimmer mit ca. 18,8 m² und 14,6 m²
- Loggia ca. 5,16 m²
- Balkon ca. 1,79 m²
- zusätzlicher ca. 7,3 m² großer Stauraum direkt neben der Wohnung
- ausdrücklich kein klassisches Kellerabteil

- hochwertige Klimaanlage von Toshiba, Modell RAS-M16G3DV-E, Herstellungsdatum 03/2015
- 3. Obergeschoss
- Lift
- gepflegter Zustand
- zentrale Lage direkt am Schwechater Hauptplatz
- Beheizung zentral mittels Fernwärme
- HWB 47,9 kWh/m²a
- fGEE 1,05
- Tiefgaragenplatz zusätzlich verfügbar
- Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 15.000,–
- nach Tilgung des auf die Einheit entfallenden Darlehens derzeitige monatliche Vorschreibung für Wohnung und Garage zusammen ca. € 437,40
- Rücklagenstand zuletzt rund € 134.748,–

Wohnen im Herzen von Schwechat

Die Wohnung überzeugt bereits beim Betreten durch ihre angenehme Großzügigkeit und einen Grundriss, der im täglichen Leben hervorragend funktioniert.

Das Herzstück bildet die rund 32 m² große Wohnküche. Sie bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich und eine komfortable Wohnlandschaft und schafft damit einen offenen und kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung.

Zwei sehr gut dimensionierte Schlafzimmer mit etwa 18,8 m² und 14,6 m² bieten ausreichend Raum für Familie, Gäste oder ein großzügiges Homeoffice.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Badezimmer sowie praktische Abstellflächen innerhalb der Wohnung.

Die Kombination aus großzügigen Räumen und einer klaren, gut nutzbaren Raumaufteilung macht diese Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien besonders interessant.

Ein außergewöhnlich praktisches Extra: rund 7 m² Stauraum direkt bei der Wohnung

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal dieser Immobilie ist der zusätzliche ca. 7,3 m² große separate Raum unmittelbar neben der Wohnung.

Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um ein klassisches Kellerabteil.

Der Stauraum befindet sich direkt auf der Wohnungsebene und ist damit im täglichen Leben besonders komfortabel erreichbar.

Ob Vorräte, Kinderwagen, Sportgeräte, Koffer, Saisonkleidung, Haushaltsgegenstände oder andere Dinge des täglichen Lebens – dieser Raum bietet eine außergewöhnlich praktische Erweiterung der Wohnung und schafft wertvollen zusätzlichen Stauraum genau dort, wo man ihn benötigt.

Gerade bei Wohnungen dieser Größenordnung stellt ein derartiger Nebenraum unmittelbar neben der Wohnung einen echten Mehrwert dar.

Loggia & Balkon

Auch die beiden Freiflächen tragen zur angenehmen Wohnqualität bei.

Zur Wohnung gehören eine Loggia mit rund 5,16 m² sowie ein zusätzlicher Balkon mit rund 1,79 m².

Damit stehen insgesamt knapp 7 m² Freifläche zur Verfügung und ergänzen das großzügige Raumangebot der Wohnung auf angenehme Weise.

Angenehmes Raumklima – hochwertige Toshiba-Klimaanlage

Ein weiteres Komfortmerkmal der Wohnung ist die vorhandene Klimaanlage des renommierten Herstellers Toshiba.

Laut Typenschild handelt es sich um eine Anlage mit der Modellbezeichnung Toshiba RAS-M16G3DV-E, hergestellt im März 2015.

Gerade während der wärmeren Monate bietet die vorhandene Klimatisierung einen angenehmen zusätzlichen Wohnkomfort und ermöglicht eine entsprechende Temperierung der Wohnräume.

Die Klimaanlage ergänzt damit die komfortable Ausstattung der Wohnung und ist insbesondere bei einer großzügigen Stadtwohnung ein praktisches Ausstattungsdetail.

Technische Angaben laut vorhandenem Typenschild:

- Hersteller: Toshiba
- Modell: RAS-M16G3DV-E
- Herstellungsdatum: 03/2015

Weitergehende Angaben zur konkreten Kühlleistung sowie zur Anzahl und Zuordnung der angeschlossenen Innengeräte werden mangels eindeutig vorliegender technischer Dokumentation bewusst nicht angeführt.

Zentrale Lage am Schwechater Hauptplatz

Die Lage zählt zweifellos zu den großen Stärken dieser Immobilie.

Wer kurze Wege schätzt, wird sich hier besonders wohlfühlen. Durch die unmittelbare Lage am Schwechater Hauptplatz befindet man sich mitten im gewachsenen Zentrum der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar. Viele Erledigungen können ohne Auto und auf kurzen Wegen durchgeführt werden.

Gleichzeitig verfügt Schwechat über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in Richtung Wien und zum Flughafen Wien.

Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt in Schwechat haben möchten, als auch für Berufstätige mit regelmäßigem Bezug zu Wien oder zum Flughafenbereich.

Die Verbindung aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einer großzügigen Wohnung dieser Größenordnung macht die Immobilie auch langfristig interessant.

Komfort & Energie

Die Wohnhausanlage verfügt über einen Lift, wodurch die im 3. Obergeschoss gelegene Wohnung komfortabel erreichbar ist.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die vorhandene Toshiba-Klimaanlage, die insbesondere während der warmen Sommermonate eine angenehme Temperierung ermöglicht.

Die Beheizung erfolgt zentral mittels Fernwärme.

Der vorliegende Energieausweis weist folgende Energiekennzahlen aus:

HWB: 47,9 kWh/m²a

fGEE: 1,05

Tiefgaragenplatz

Zur Wohnung gehört der Tiefgaragenstellplatz KFZ-33.

Gerade aufgrund der zentralen Lage am Schwechater Hauptplatz stellt ein fixer Stellplatz einen wesentlichen Komfort- und Wertfaktor dar.

Der Tiefgaragenplatz ist nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten und wird zusätzlich zum Kaufpreis von

€ 15.000,—

mitveräußert.

Attraktive laufende Kosten nach Darlehenstilgung

Die derzeitige Vorschreibung enthält noch eine Darlehensannuität.

Das bestehende Darlehen kann vom Käufer zu besonders attraktiven Konditionen übernommen werden. Wird eine Übernahme nicht gewünscht, wird der offene Darlehensbetrag im Zuge der Kaufpreisabwicklung aus dem Kaufpreis vollständig getilgt.

Nach Tilgung beträgt die derzeitige monatliche Vorschreibung für Wohnung und Tiefgaragenplatz zusammen rund € 437,40.

Der Rücklagenstand der Eigentümergemeinschaft beträgt zuletzt rund € 134.748,—.

Unser Resümee

Eine Wohnung, die vor allem durch ihre Großzügigkeit, den ausgezeichneten Grundriss und die zentrale Lage überzeugt.

Rund 94 m² Wohnfläche, drei gut nutzbare Zimmer, zwei Freiflächen, Lift und die vorhandene Toshiba-Klimaanlage ergeben ein komfortables Wohnangebot mitten in Schwechat.

Ein echtes Extra ist der rund 7,3 m² große Stauraum unmittelbar neben der Wohnung. Seine Lage direkt auf der Wohnungsebene macht ihn zu einem außergewöhnlich praktischen Bestandteil dieser Immobilie und unterscheidet ihn wesentlich von einem herkömmlichen Kellerabteil.

Gemeinsam mit dem zusätzlich verfügbaren Tiefgaragenplatz, der guten Infrastruktur und der zentralen Lage entsteht ein komfortables und langfristig interessantes Wohnangebot mitten im Zentrum von Schwechat.

Eine Immobilie, die man gesehen haben sollte.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN endet unsere Betreuung nicht mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

Wir begleiten unsere Kunden persönlich und gewissenhaft durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Besichtigung über die Vertragsabwicklung bis hin zur Übergabe der Immobilie.

Selbstverständlich unterstützen wir auch bei allen notwendigen organisatorischen Schritten rund um die Übernahme und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Vertrauen. Service. Qualität.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernommen werden.

Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben beziehungsweise entsprechend den vorliegenden Plänen, Nutzwertgutachten und sonstigen Unterlagen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Hinweis zur Verwendung künstlicher Intelligenz:

Dieses Exposé kann in einzelnen Bild- und/oder Textbestandteilen unter Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) redaktionell oder gestalterisch bearbeitet beziehungsweise optimiert worden sein.

Die Kennzeichnung erfolgt insbesondere im Sinne der Transparenzanforderungen der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz (EU AI Act), insbesondere Art. 50.

Soweit Bildmaterial unter Einsatz von KI über eine bloße technische oder gestalterische Optimierung hinaus verändert wurde und dadurch der tatsächliche Zustand einer Immobilie nicht unverändert wiedergegeben wird, ist dies entsprechend als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung kenntlich zu machen.

Maßgeblich für Ausstattung, Beschaffenheit und tatsächlichen Zustand ist der bei einer persönlichen Besichtigung feststellbare Zustand beziehungsweise die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.

Hinweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz

Der Energieausweis für die gegenständliche Wohnhausanlage liegt vor.

HWB: 47,9 kWh/m²a

fGEE: 1,05

Hinweis zur Kommunikation

Wir legen großen Wert auf eine persönliche, transparente und nachvollziehbare Kommunikation. Informationen, Unterlagen und wesentliche Schritte im Vermittlungsprozess werden von uns sorgfältig dokumentiert und den beteiligten Parteien entsprechend zur Verfügung gestellt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap