# SCHWECHAT | HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON | 56,41 M² – TOP 5

Vorraum

**Objektnummer: 2434/2353**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2320 Schwechat |
| **Baujahr:** | 1967 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 56,41 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 46,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,13 |
| **Kaufpreis:** | 230.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel KIS**

REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

T +43 1 70 70 900

REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

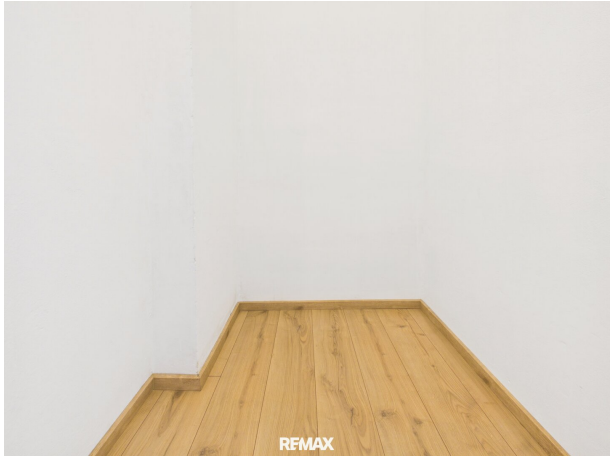
REMAX

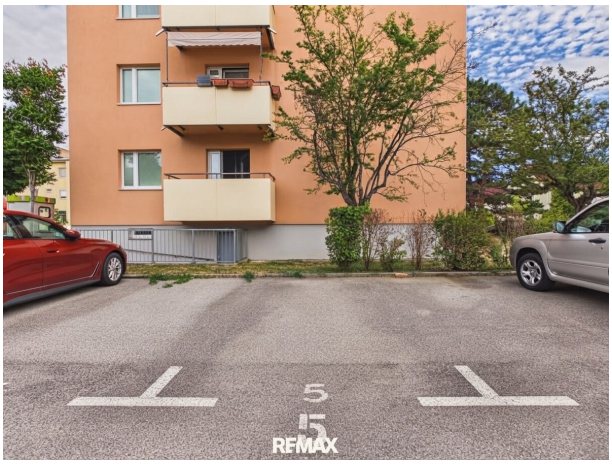
REMAX

REMAX

REMAX

RE/MAX


RE/MAX


5
15
RE/MAX

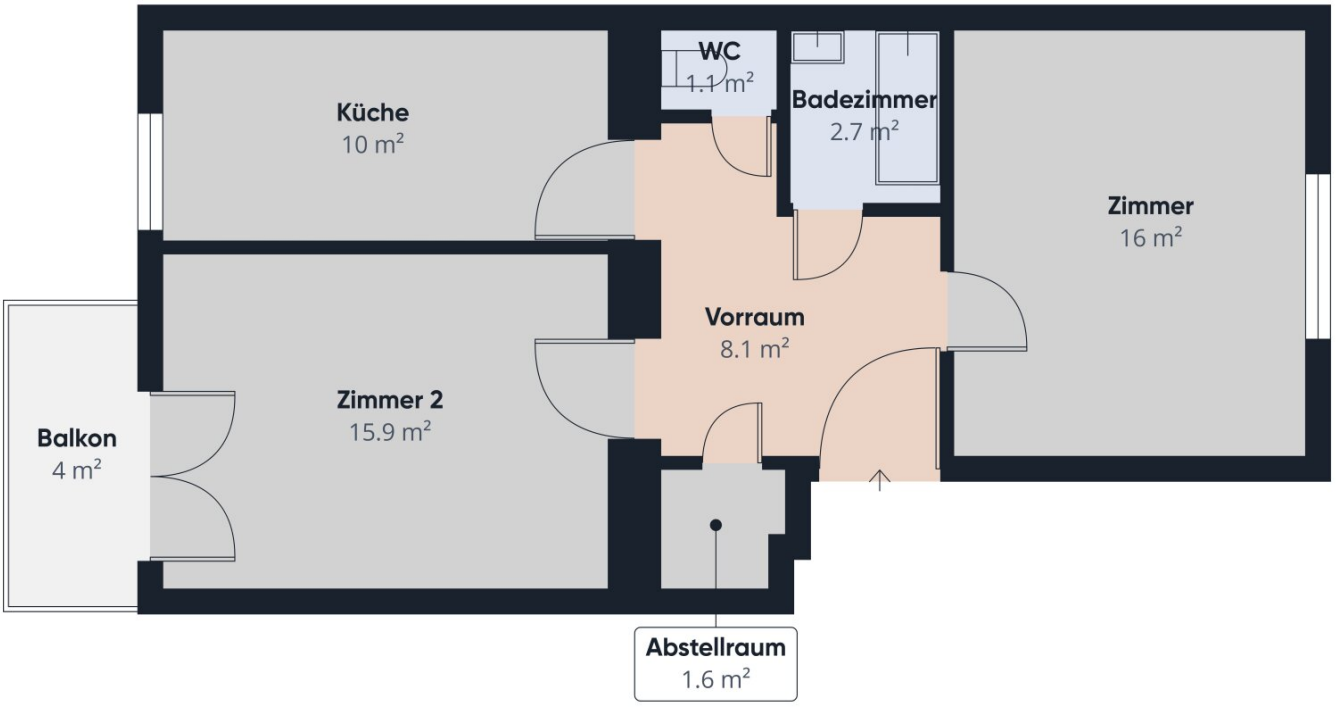
5
4
RE/MAX

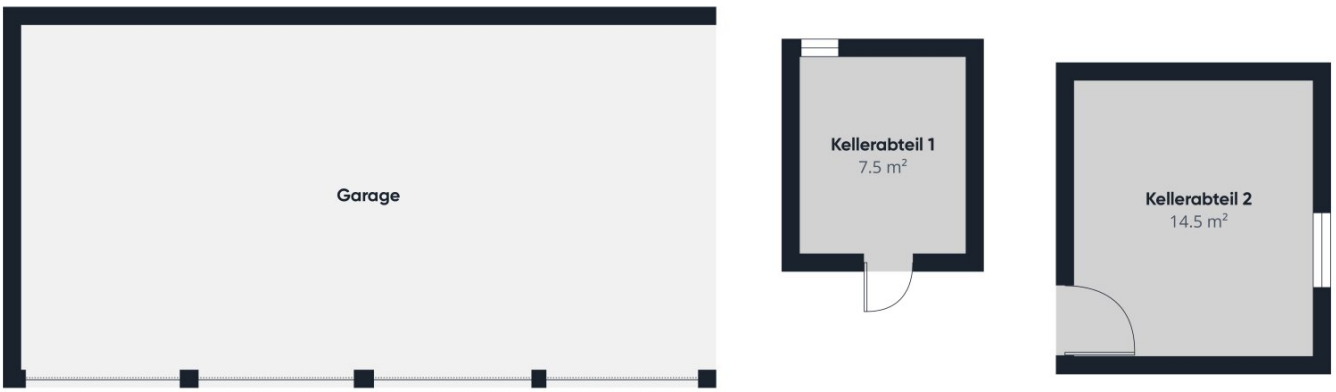
RE/MAX

RE/MAX

REMAX

REMAX


Küche
10 m²
WC
1.1 m²
Badezimmer
2.7 m²
Zimmer
16 m²
Vorraum
8.1 m²
Zimmer 2
15.9 m²
Balkon
4 m²
Abstellraum
1.6 m²
W
S
N
E



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle 2-Zimmer-Wohnung einer gepflegten Wohnhausanlage in der Mappesgasse in Schwechat.

Die Wohnung verfügt laut Nutzwertgutachten über 56,41 m² Wohnnutzfläche sowie einen Balkon mit 3,90 m² und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt.

RAUMAUFTEILUNG

- Zimmer ca. 16 m²
- Zimmer 2 mit Zugang zum Balkon ca. 15,9 m²
- Küche ca. 10,61 m²
- Badezimmer ca.  2,7 m²
- WC ca. 1,1 m²
- Vorraum ca. 8,1 m²
- Abstellraum ca. 1,6 m²
- Balkon mit ca. 3,90 m²

AUSSTATTUNG UND GEBÄUDE

- gepflegter Zustand

- separate Küche
- Laminatboden
- 2 Fachverglaste Kunststofffenster, mit Außenrollläden
- Zentralheizung mittels Fernwärme und Heizkörpern
- Warmwasserbereitung über Elektroboiler
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Baujahr 1967
- HWB: 46,5 kWh/m²a – Klasse B
- fGEE: 1,13 – Klasse C
- Energieausweis gültig bis 24.02.2030

Laut aktueller Vorschreibung ab 01.08.2026:

- Betriebskosten netto: € 144,31
- Heizkosten netto: € 55,10
- Verwaltungskosten netto: € 10,07

- Umsatzsteuer gesamt: € 26,46

- Rücklage: € 13,79

Gesamt Wohnung: € 249,73 brutto monatlich

GARAGE, STELLPLATZ UND KELLER

Derzeit werden zusätzlich eine Garage, ein Stellplatz sowie zwei Kellerabteile mit ungefähr 7,5 m² und 14 m² genutzt. Diese Flächen stehen nicht im Eigentum.

Die mögliche Weiterführung dieser Nutzungen durch den Käufer ist aktuell mit der Hausverwaltung in Klärung.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

- Bushaltestelle Schwechat Mappesgasse direkt bei der Wohnhausanlage

- Anbindung mit den Buslinien 171 und 218

- Verbindung zum Bahnhof Schwechat mit S7 und REX7 Richtung Wien und Flughafen

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und Freizeitmöglichkeiten gut erreichbar

- der Felmayergarten befindet sich ebenfalls in der Umgebung

Alle Angaben beruhen auf den derzeit vorliegenden Unterlagen und den Informationen der Hausverwaltung.

**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 - https://remax-vital.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap