

**3 Zimmer Eigentumswohnung in Schwechat zu verkaufen -
inkl. Autoabstellplatz / direkt neben d Fluss Schwechat**



Objektnummer: 6556/192

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	95,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,09
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	280,46 €
USt.:	34,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
10.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80









Innenhof + Parkplatz



Blick
auf den
Fluss Schwechat

Wiener Straße

Objektbeschreibung

Familienraum in Schwechat

EIGENTUMSWOHNUNG ZU VERKAUFEN

mit 3 Zimmern, Autoabstellplatz, Top-Anbindung (S-Bahn/Bus) & Schlosspark-Nähe

Suchen Sie ein neues Zuhause, das Raum zum Wachsen, eine hervorragende Anbindung und die Natur direkt vor der Haustür vereint? Diese helle und großzügige ca. 95,07 m² große Familienwohnung im 3. Stock (mit Lift) bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was das Herz begehrt!

Die Objektdaten im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 95,07 m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer (2 Schlafzimmer, 1 großes Wohnzimmer) + separate Küche mit Essplatz + Garderobenraum
- **Stockwerk:** 3. Stock (mit Lift)
- **Baujahr:** 1963
- **Heizung & Energie:** Gasetagenheizung | Energieausweis: Klasse D
- **Ausstattung:** Echtholzparkettböden in den Wohnräumen, Kunststofffenster mit Außenjalousien/Rollläden, durchdachte Tischler-Einbauten im Vorzimmer mit viel Stauraum, Bad mit Dusche und Wanne + Waschmaschinenplatz, separates WC.
- **Zubehör:** Kellerabteil (mit Licht+Stromanschluss) & 1 zugeordneter Autoabstellplatz (Zuweisung laut Nutzwertgutachten/Wohnungseigentumsvertrag).

Lage & Infrastruktur:

Verkehrsmittel:

- S-Bahn (Linie S7) in wenigen Gehminuten erreichbar; Bus zur U-Bahn (U6) direkt vor der Haustüre.

Kinderbetreuung & Schulen:

- Mehrere städtische Kindergärten in der Umgebung (z.B. Kindergarten Europaplatz, Kindergarten Regenbogen/Ehrenbrunnungasse).
- Volksschulen in der Nähe (z.B. VS Schwechat Ehrenbrunnungasse & VS Schwechat Frauenfeld).
- Sport- & Sprach-Mittelschule Schwechat sowie Neue Mittelschule mit Sportschwerpunkt in der Nähe.

Freizeit & Alltag:

- Nahegelegener **Stadtpark Schloss Schwechat** für Erholung, Spaziergänge und Spielplätze im Grünen.
- Einkaufszentrum und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.
- Vielfältige Sport- und Freizeitangebote (u.a. durch die Kooperationen mit lokalen Sportvereinen, Schwimm- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung).

Gesundheit:

- Ärztehaus und Apotheken in der unmittelbaren Umgebung.

Kaufpreis & Nebenkosten:

- **Kaufpreis: € 320.000,-**
- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises
- Vertragsserrichtung & Treuhandschaft: ca. 1–2 % + USt. (je nach Wahl des Notars/Anwalts)
- Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kontakt:

ERHO Immobilien Anita Hosmann e.U.

Telefon: 0664/188 27 80

E-Mail: erho@erho.at

Web: www.erho.at

? Tipp für Interessenten: Wollen Sie zukünftig keine Immobilie mehr verpassen?

Melden Sie sich jetzt kostenlos und unverbindlich für unseren Newsletter auf www.erho.at an!

Als Newsletter-Abonnent sind Sie klar im Vorteil und werden eine Woche bevor das Inserat auf den gängigen Immobilienplattformen erscheint exklusiv vorab informiert.

Hinweis: Die Angaben wurden uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap