Klein, hell, gut angebunden – dein Wohnstart in Schwechat | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26686

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	620,00 €
Kaltmiete (netto)	445,53 €
Kaltmiete	563,64 €
Betriebskosten:	118,11 €
USt.:	56,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 01







GRUNDRISS

TOP 15 | OBERGESCHOSS

ZELLMANN IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.



LEGENDE

- Wohnen / Schlafen
- Vorraum / Küche
- Bad / WC

PLANBASIS

Bereitgestellter Originalplan
Top 15 · Obergeschoss
Planverfasser: DOMINO-PLAN
Planstand: 25.07.2017

Grafisch neu erstellte
Vermarktungsdarstellung.
Schematisch – nicht maßstäblich.

Möblierung als Einrichtungsvorschlag.

Objektbeschreibung

Klein, hell, gut angebunden – dein Wohnstart in Schwechat

Diese **Einzimmerwohnung mit ca. 35,40 m²** bietet einen überschaubaren Wohnraum mit klarer Aufteilung. Zwei große Fenster und die südliche Ausrichtung sorgen für ein freundliches Raumgefühl.

Die Wohnung liegt im **ersten Obergeschoss** und ist **ab 1. November 2026** verfügbar. Sie eignet sich für Singles oder als praktische Zweitwohnung mit kurzen Wegen zur öffentlichen Anbindung.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 35,40 m²
- **Zimmer:** ein Wohn- und Schlafraum
- **Geschoss:** erstes Obergeschoss
- **Ausrichtung:** Süden
- **Küche:** Küchenzeile im Vorraumbereich
- **Bad:** Dusche und WC
- **Zustand:** gepflegt, zuletzt 2021 saniert
- **Ausstattung:** Parkett- und Fliesenböden, Kunststofffenster mit Schallschutzverglasung
- **Heizung:** elektrisch
- **Verfügbar:** ab 1. November 2026

- **Vermietung:** provisionsfrei für Mieter

WOHNEN MIT KLARER AUFTEILUNG

Der Wohn- und Schlafraum bietet Platz, um Schlafbereich, Sitzgelegenheit und Stauraum individuell anzuordnen. Die beiden Fenster geben dem Raum eine angenehme Helligkeit; der Holzton des Bodens unterstreicht den wohnlichen Charakter.

Die **Küchenzeile befindet sich im Vorraumbereich** und ist damit vom Wohn- und Schlafraum getrennt. Von hier sind sowohl das Zimmer als auch der Sanitärbereich zugänglich. Dieser verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude in massiver Ziegelbauweise. Parkett- und Fliesenböden sowie Kunststofffenster mit Doppel- beziehungsweise Mehrfachverglasung prägen die Ausstattung. Die Schallschutzverglasung ist insbesondere angesichts der straßenseitigen Lage ein relevantes Merkmal.

Die Beheizung erfolgt elektrisch. Die vorhandene Küche bietet Ober- und Unterschränke sowie eine Spüle.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis wurde bislang nicht vorgelegt. Energiekennzahlen können daher derzeit nicht angegeben werden.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt in **Schwechat in verkehrsgünstiger Lage**. Eine Bushaltestelle befindet sich in rund 75 Metern, ein Bahnhof in rund 175 Metern Luftlinie. Damit bietet der Standort einen praktischen Ausgangspunkt für Wege mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Auch die tägliche Versorgung ist im näheren Umfeld möglich: Ein Supermarkt liegt etwa 425 Meter, ein Einkaufszentrum rund 475 Meter und eine Bäckerei rund 725 Meter entfernt. Bank und Geldautomat befinden sich in etwa 575 Metern Entfernung. Eine Arztpraxis ist rund 650 Meter, eine Apotheke etwa 925 Meter entfernt.

Für Fahrten mit dem Auto liegt ein Autobahnanschluss in rund 1,4 Kilometern Entfernung. Der Flughafen Wien befindet sich etwa 8,3 Kilometer entfernt. Sämtliche Entfernungen sind

ungefähre Luftlinienangaben und keine Geh- oder Fahrstrecken.

UNSER RESÜMEE

Ein kompakter Wohnstart mit guter Anbindung: Diese Wohnung verbindet einen hellen Wohn- und Schlafraum mit einer separat angeordneten Küchenzeile und kurzen Wegen zur Infrastruktur.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich

und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap