

## Zentrale Dachgeschosswohnung in Schwechat



**Objektnummer: 1401**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,52
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.518,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	249,33 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Schnetzer**

Immolution GmbH









# Objektbeschreibung

## ***Willkommen im neuen Zuhause:***

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser charmanten Dachgeschosswohnung im Herzen von Schwechat, Niederösterreich. Diese gepflegte Immobilie befindet sich in der 2. Etage eines ruhigen Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf großzügigen 79 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der herrliche Ausblick, den Sie sowohl auf die Stadt als auch in die grüne Natur genießen können. Der Außenliegende Sonnenschutz und die Rollläden sorgen nicht nur für Privatsphäre, sondern auch für ein angenehmes Raumklima zu jeder Tageszeit.

Darüber hinaus profitieren Sie von Parkmöglichkeiten vor dem Haus sowie einem praktischen Abstellraum im Keller, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge bietet. Die Möglichkeit zur Gartennutzung rundet dieses Angebot ab und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Busse, der Bahnhof sowie ein Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe und garantieren Ihnen eine hervorragende Erreichbarkeit der Umgebung und der Stadt Wien.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse finden Sie in der Nähe alles, was Sie brauchen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Minuten entfernt.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder als Investitionsobjekt – sie vereint hohen Wohnkomfort und eine attraktive Lage. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Dachgeschosswohnung in Schwechat. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <8.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap