

## **Sonniges Gartenparadies in Schwechat – 3 Zimmer mit Terrasse, Eigengarten und 2 Garagenplätzen!**



Garten

**Objektnummer: 3100\_1140**

**Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	ca. 2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

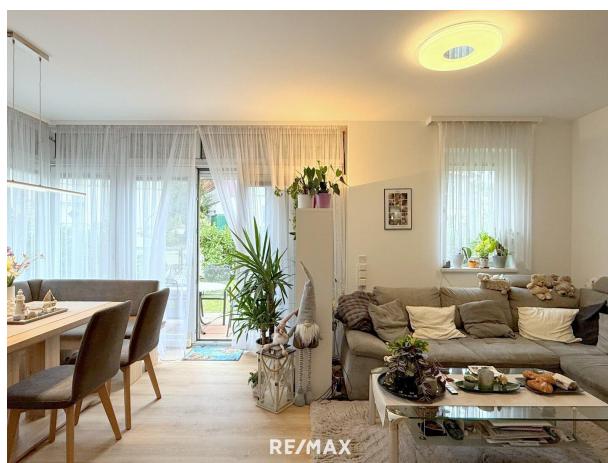
### Provisionsangabe:

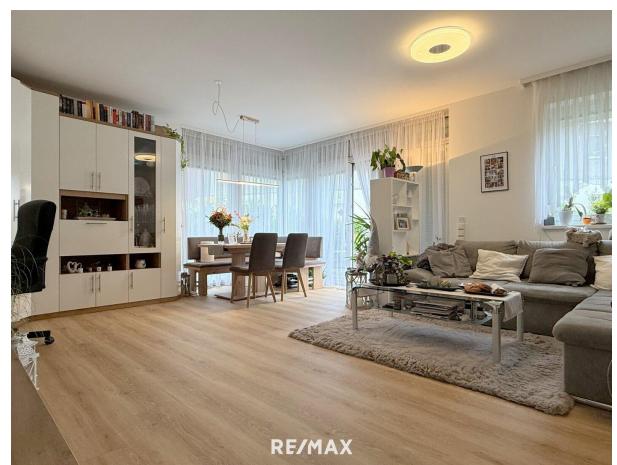
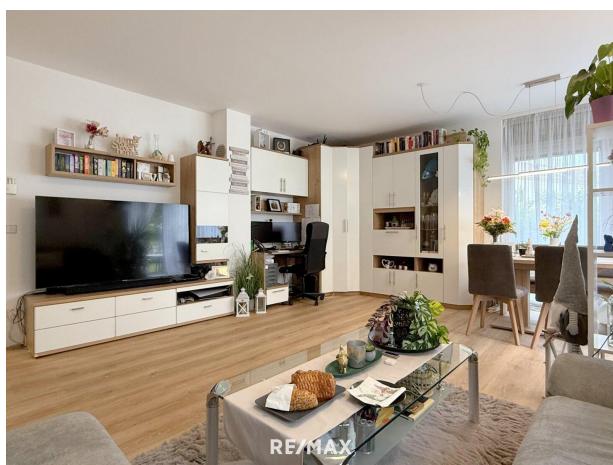
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

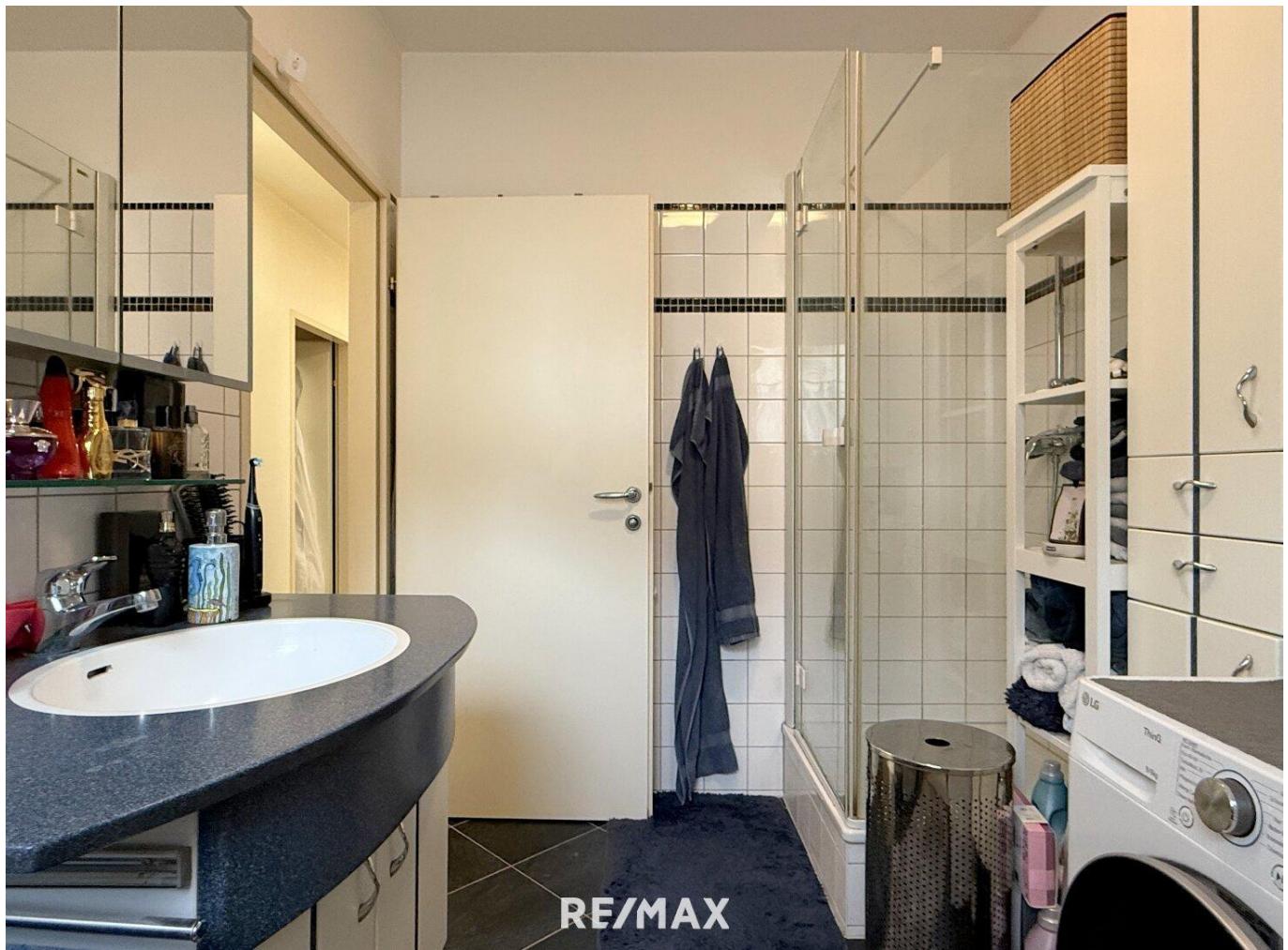


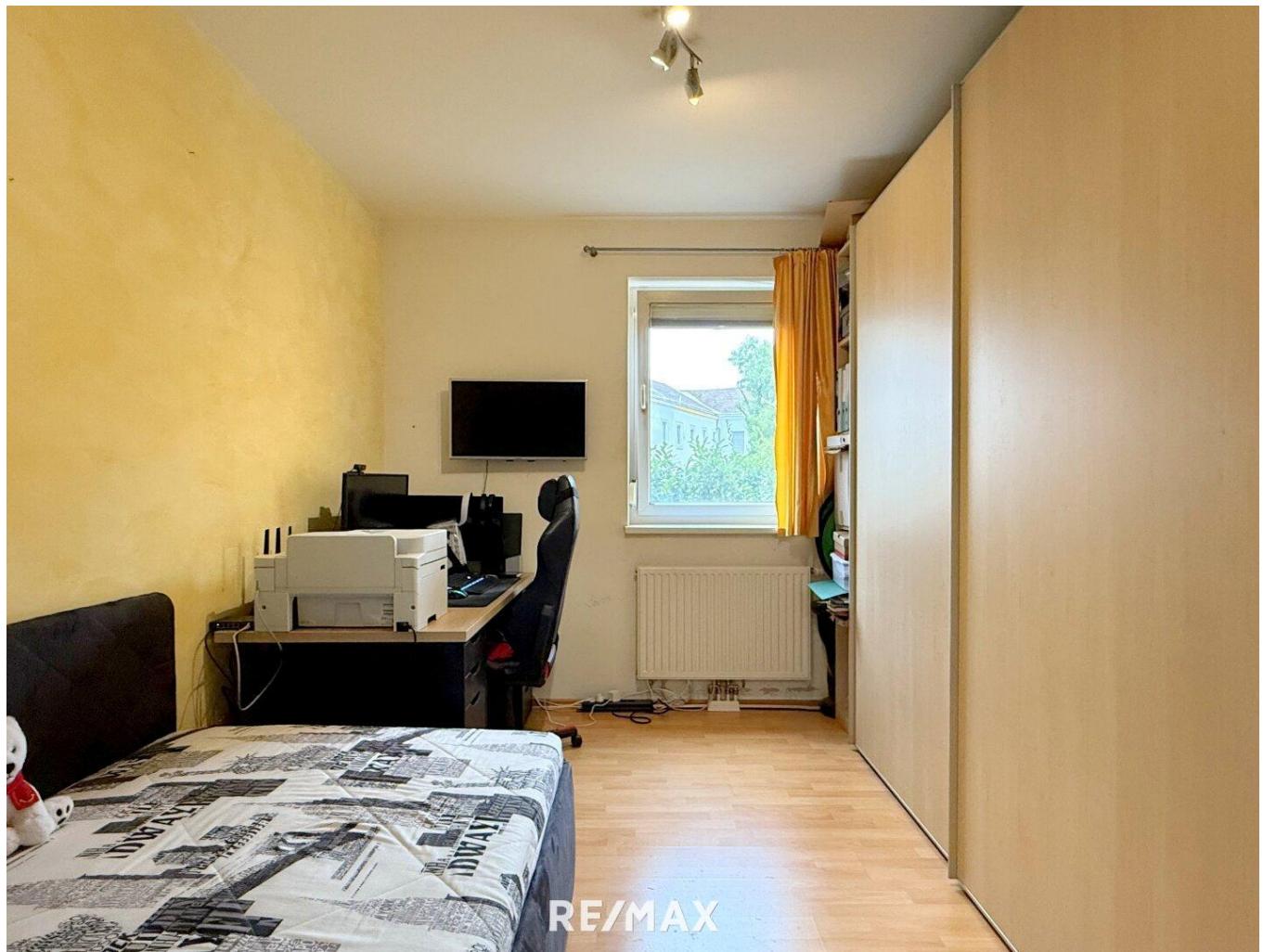
**Mag. Andras Vecsey**

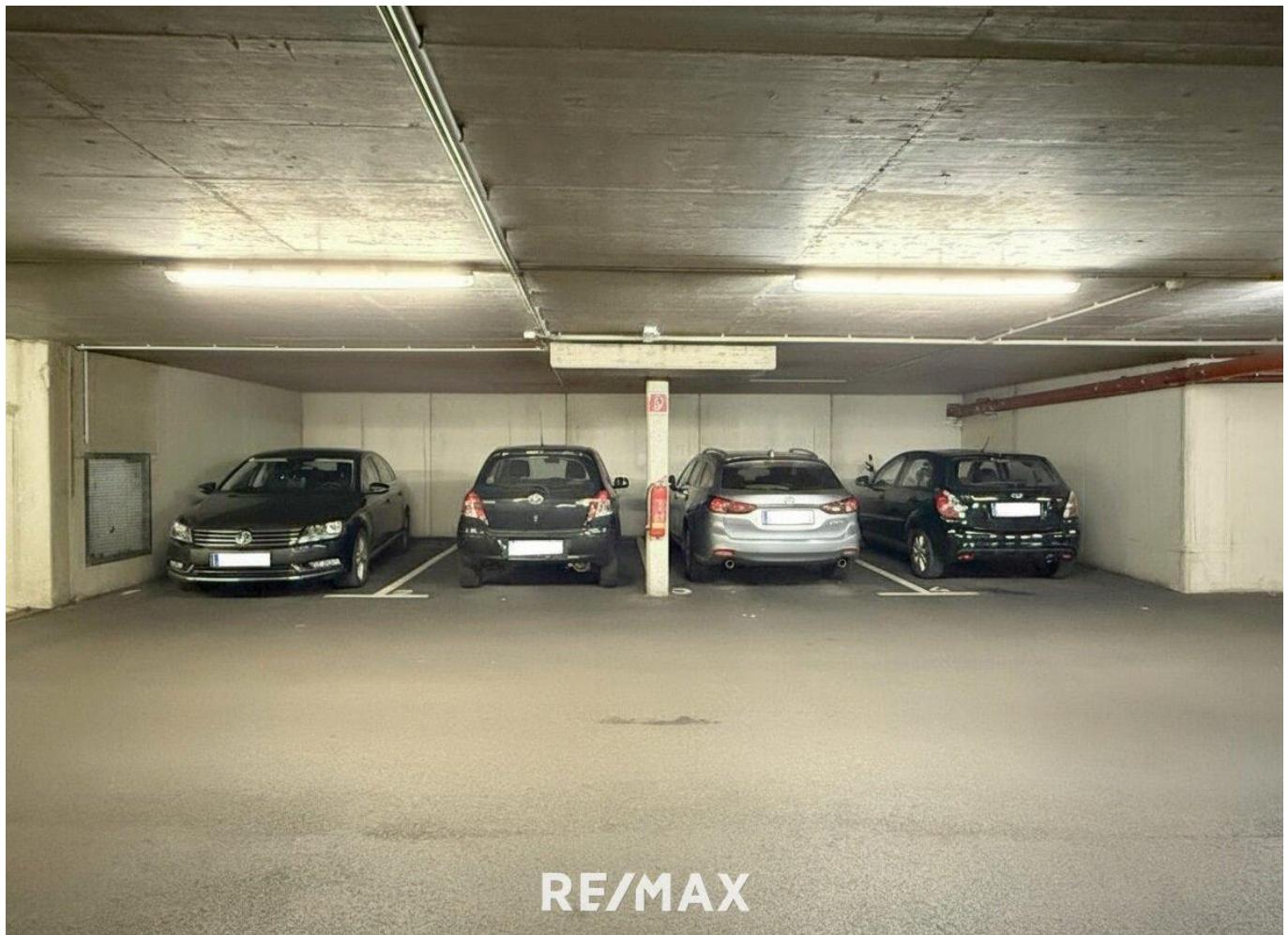












# Objektbeschreibung

Wer sich nach einem Zuhause mit viel Platz, eigener Grünoase und bester Infrastruktur sehnt, wird hier fündig: Diese ca. 81 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit rund 110 m<sup>2</sup> Eigengarten liegt in ruhiger Lage von Schwechat und vereint modernes Wohnen mit entspannter Gartenidylle.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn-Essbereich mit großen Fensterfronten und direktem Zugang zur Terrasse. Hier lässt sich das Leben nach draußen verlängern – Frühstück in der Morgensonne, Grillabend mit Freunden oder einfach ein Glas Wein inmitten des eigenen Gartens. Die maßgefertigte Wohnwand im Wohnzimmer bleibt fixer Bestandteil der Wohnung und bietet stilvolle Stauraumlösungen. Der Essbereich fügt sich harmonisch in die helle Ecke mit Gartenblick ein – ein Platz, an dem sich das Familienleben wie von selbst entfaltet.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und voll ausgestattet: moderne Geräte, viel Arbeitsfläche und genügend Stauraum für Hobbyköche. Hier steht Funktionalität im Vordergrund – ohne auf Gemütlichkeit zu verzichten.

Zwei Schlafzimmer sorgen für Rückzugsmöglichkeiten – das eine hell und freundlich mit viel Platz für einen großen Schrank, das andere vielseitig nutzbar, ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist komfortabel dimensioniert und bietet sowohl eine Wanne als auch eine Dusche, ergänzt durch ein separates WC. Der Vorraum mit praktischen Einbauschränken schafft Ordnung und Übersicht gleich beim Eintreten.

Ein echtes Highlight ist der ca. 110 m<sup>2</sup> große Eigengarten mit rund 7 m<sup>2</sup> Terrasse – die perfekte Kombination aus Grünfläche und gemütlichem Freisitz. Ein Wasseranschluss ist vorhanden, ideal für Gartenliebhaber.

Weitere Pluspunkte sind die elektrischen und manuellen Rollläden, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen, die effiziente Fernwärme, ein eigenes Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup> zusätzlichem Stauraum sowie zwei im Eigentum stehende Garagenstellplätze in der Tiefgarage.

Die Wohnung befindet sich in der Schlossstraße in Schwechat – ruhig gelegen und dennoch mit bester Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Flughafen und Wien sind schnell mit dem Auto erreichbar – ideal für alle, die Ruhe und Stadtanbindung kombinieren möchten.

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – und den eigenen Garten genießen. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot persönlich zeigen zu dürfen!

KAUFPREIS: € 419.000,--

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)