

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Möblierung – sofort nutzbar - INKLUSIVE STELLPLATZ



  
SwissLife  
Select

Kompakte Wohnqualität in bester Lage

Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

**Objektnummer: 6013/919**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,21 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,74 €
<b>USt.:</b>	8,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien



Zimmer  
2



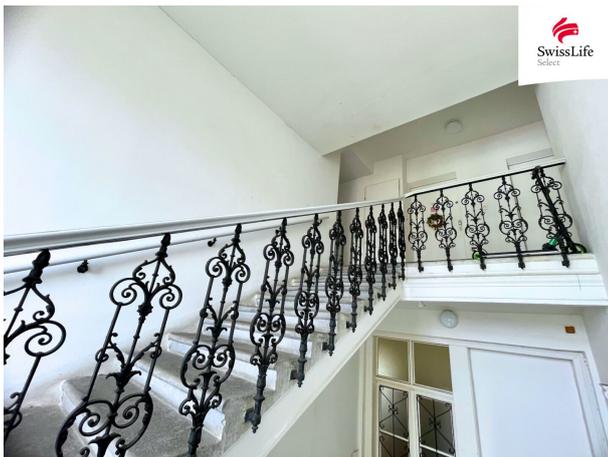
Bäder  
1



WC  
1



Fläche  
39,01 m<sup>2</sup>







SwissLife  
Select



### Erholung

Der Stadtpark Schwechat oder Spaziergänge entlang des gleichnamigen Flusses bieten eine willkommene Grünzone ganz in der Nähe. Eine Lage, die urbanes Leben und Entspannung perfekt verbindet.



### Infrastruktur

In der Nähe gibt es Supermärkte Apotheken, sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen – alles in wenigen Gehminuten erreichbar.



### Verkehrsanbindung

9 Minuten bis zum Flughafen  
10 Minuten zu Fuß bis zur Schnellbahnstation Schwechat und Kaiserebersdorf!





## Objektbeschreibung

**Kompakt, möbliert & bereit für den nächsten Schritt – inklusive Stellplatz**

### Lage mit urbanem Komfort & grüner Umgebung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse von Schwechat, nur wenige Gehminuten von der S-Bahn-Station entfernt. Damit ist man bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden – sowohl in Richtung Wiener Innenstadt als auch zum nahegelegenen Flughafen Wien-Schwechat.

Nahversorger wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheke und Cafés sind fußläufig erreichbar. Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Der Stadtpark Schwechat oder Spaziergänge entlang des gleichnamigen Flusses bieten eine willkommene Grünzone ganz in der Nähe. Eine Lage, die urbanes Leben und Entspannung perfekt verbindet.

Billa Plus > 8 Gehminuten entfernt

Anker > 6 Gehminuten entfernt

Schnellbahnstation Schwechat > 10 Gehminuten entfernt

Schnellbahnstation Kaiserebersdorf > 12 Gehminuten entfernt

### Durchdachte Raumaufteilung auf kompakter Fläche

Die Wohnung liegt im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf ca. 40 m<sup>2</sup> eine funktionale Raumaufteilung: Ein zentral gelegenes Vorzimmer verbindet alle Räume – die gemütliche Wohnküche, das ruhige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC.

Parkettböden in Wohn- und Schlafbereich schaffen eine warme Atmosphäre, während das Badezimmer klassisch gefliest ist. Die Wohnung wird komplett möbliert verkauft, inklusive Küche, und bietet somit sofortige Nutzungsmöglichkeiten ohne großen Aufwand. Ein fixer Stellplatz vor der Haustüre ist der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis inkludiert – ein echter Mehrwert in dieser Lage.

### Ideal für Singles, Pendler & Anleger

Diese Immobilie ist besonders interessant für junge Berufstätige, Flughafenmitarbeiter:innen,

Pendler oder Studierende, die eine smarte, gut angebundene Wohnlösung suchen. Auch für Anleger bietet sich hier eine attraktive Gelegenheit: Die Kombination aus Lage, Ausstattung und Größe macht sie zu einer gefragten Vermietungseinheit.

## **Highlights auf einen Blick**

- Zentrale Lage in Schwechat, nahe S-Bahn und Flughafen
- Voll möbliert inklusive Einbauküche
- Fix zugeordneter Stellplatz inkludiert
- Attraktive Option zur Eigennutzung oder Vermietung

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap