

## **Leistungsfähige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage in ruhiger Innenhoflage**



**Objektnummer: 21907**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	231,93 €
<b>USt.:</b>	26,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

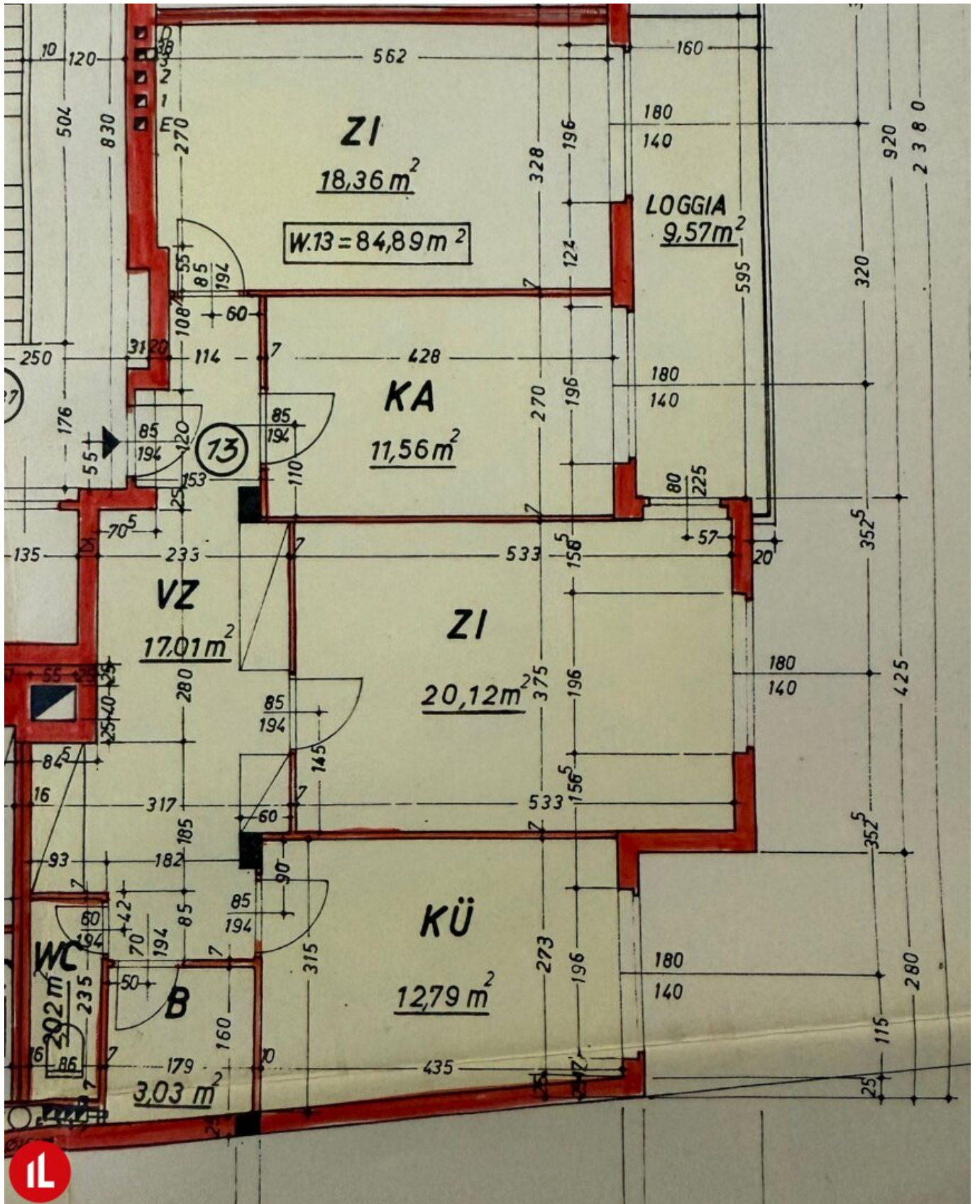
Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat











## Objektbeschreibung

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage | ruhig im Innenhof & zentral gelegen**

Diese 3-Zimmer-Wohnung verbindet ruhige Innenhoflage mit zentraler Umgebung und bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnideen.

Auf rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein klassischer Grundriss mit drei separat begehbaren Zimmern – ideal für Paare, Familien oder auch als WG.

Die großzügige Loggia mit knapp 10 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum und bietet zusätzlichen Freiraum.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, moderne Wohnkonzepte individuell umzusetzen.

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

**Eckdaten: ca. 84,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 3 Zimmer | Loggia ca. 9,57 m<sup>2</sup> | ruhige Innenhoflage | Garage inkludiert | Baujahr ca. 1969**

**IHRE INVESTITION: EUR 269 000,00**

zzgl. monatliche Heizkosten (Akonto - Fernwärme) von EUR 137,83 / Brutto

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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 <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap