

**Perfekt angebunden Richtung Wien: zentral gelegene
2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Klimaanlage in
Schwechat**



Objektnummer: 7419/254

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,83 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	340.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



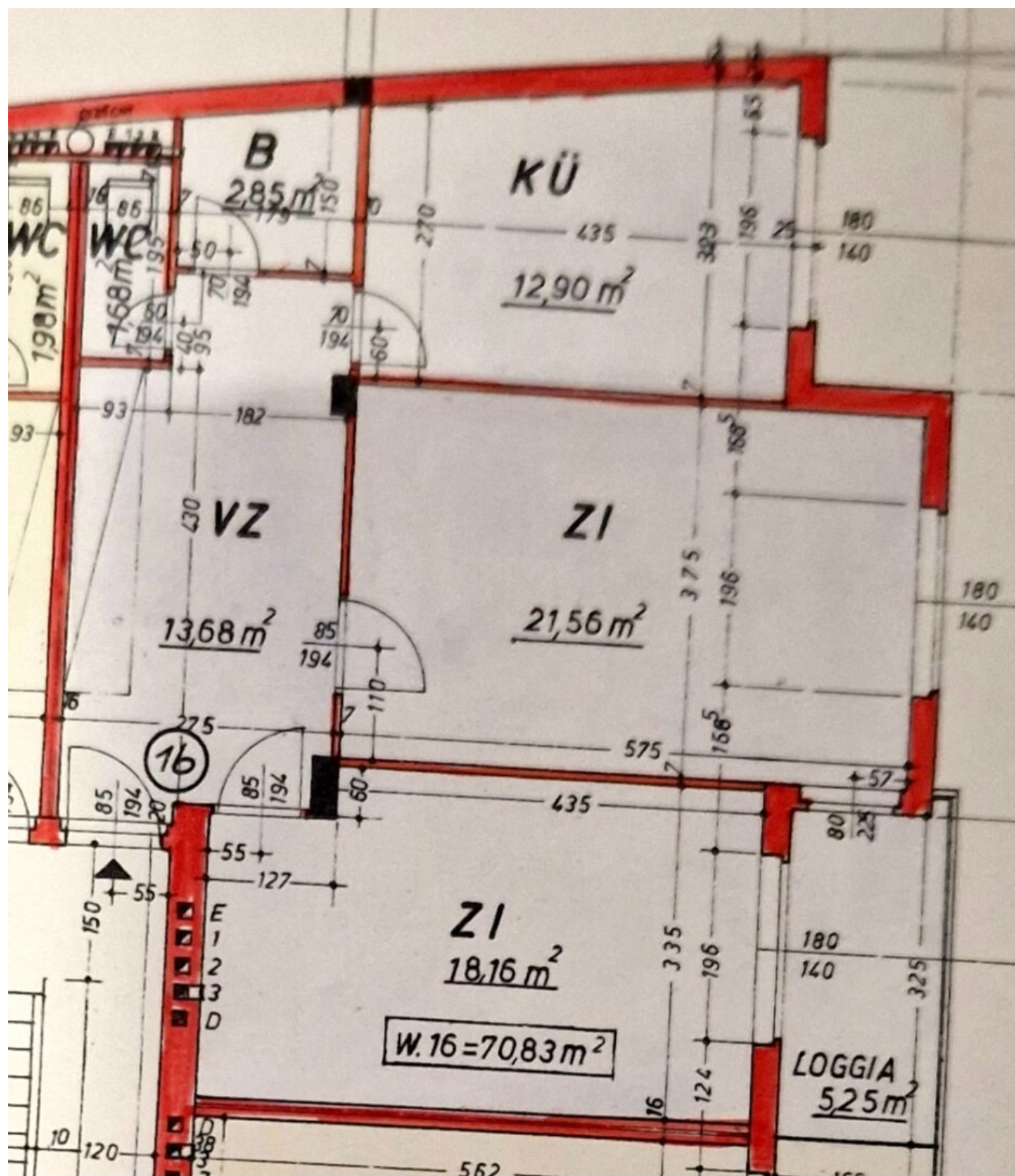
BURG IMMO TEAM

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716







Objektbeschreibung

Diese **gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung** in Schwechat überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss**, angenehme Helligkeit und eine **praktische Raumstruktur**, die den Alltag spürbar erleichtert. Besonders hervorzuheben ist der **sehr großzügige Vorraum**, der nicht nur als zentraler Verteiler dient, sondern auch **viel Stauraum** für Garderobe, Schränke oder zusätzliche Ablagemöglichkeiten bietet. Die Wohnung liegt in einer **ruhigen, gepflegten Wohnlage in Schwechat**, befindet sich im **3. Stock** eines Wohnhauses mit **Personenaufzug** und ist **hofseitig** ausgerichtet – dadurch genießen Sie ein angenehm ruhiges Wohngefühl.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Raumaufteilung

Der große Vorraum (Laminat) verbindet **alle Räumlichkeiten** miteinander und führt in:

- das **Schlafzimmer (Parkett)**
- das **große, helle und klimatisierte Wohnzimmer** mit **direktem Zugang zur Loggia (Parkett)**
- die **Küche** mit **gemütlicher Sitzecke** (ideal als kleiner Essplatz) (Fliesen)
- das **kleine, aber feine Badezimmer** mit **Dusche** und Platz für Waschmaschine
- das **separate WC**

Ausstattung & Allgemeinflächen

- ein **Kellerabteil** (zusätzlicher Stauraum)
- eine **Waschküche** im Haus (praktische Ergänzung)
- Fahrradraum
- Parkmöglichkeit im Innenhof
- Beheizung über Fernwärme
- Warmwasseraufbereitung mittels Warmwasserboiler

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen, gepflegten Wohnlage in Schwechat**. Im nahen Umfeld stehen **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** (u. a. Einkaufszentrum Schwechat sowie Supermärkte wie Billa, Hofer und Lidl) ebenso zur Verfügung wie **Schulen, Kindergärten und Apotheken**.

Auch die **öffentliche Anbindung** ist sehr gut: Der **Bahnhof Schwechat** sowie **mehrere Buslinien** mit Verbindungen Richtung Wien sind rasch erreichbar. Mit dem Auto gelangt man in kurzer Zeit zu den **Autobahnen A4 und S1** sowie zum **Flughafen Wien-Schwechat**; Eurospar zu Fuß in 3 Minuten erreichbar; Bahnhof (S7) in nur 3 Minuten zu Fuß; das **Wiener Stadtzentrum** ist je nach Verkehrslage in rund **20 Minuten** erreichbar. Für Erholung und Freizeit bieten sich nahegelegene Grünräume wie der **Stadtpark Schwechat** oder die **Schwechater Au** an.

Die Aufstellung der monatlichen Kosten wird nachgereicht.

Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch die gelungene Kombination aus praktischer Raumaufteilung, verglaster Loggia als zusätzlichem Wohnbereich und attraktivem Gestaltungspotenzial – ideal für alle, die sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stellen wir zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Wohnungseigentumsvertrag

- Nutzwertgutachten
- Grundriss
- Energieausweis
- Jahresabrechnung 2024
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

Hinweis: Einige in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

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