

**Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien |  
Klimaanlage | gepflegter Zustand**



**Objektnummer: 22000**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 87,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,82 €
<b>USt.:</b>	18,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

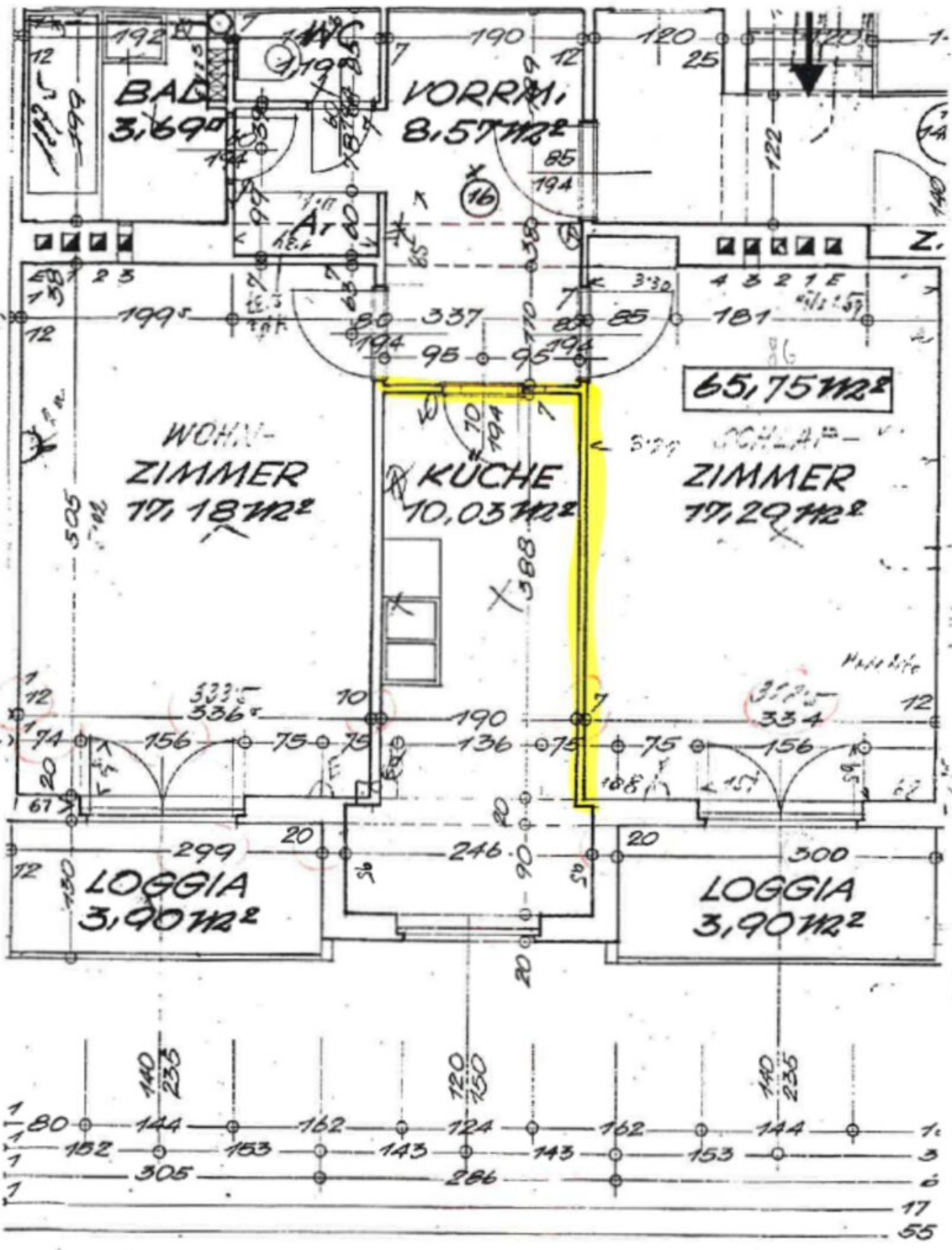
## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1





# Objektbeschreibung

## Einziehen statt sanieren | gepflegte Wohnung mit 2 Loggien in Schwechat

Diese Wohnung ist kein klassischer Altbestand, bei dem man zuerst alles angreifen muss. Hier wurde in den letzten Jahren bereits viel gemacht – und genau das merkt man.

Die Wohnung befindet sich **in Schwechat** und bietet auf ca. **65 m<sup>2</sup> inklusive zwei Loggien** eine sehr angenehme, gut nutzbare Aufteilung. Der Wohnbereich ist offen gestaltet, die Küche ist modern integriert und der Eiche-Landhausdielenboden bringt eine warme, moderne Wohnatmosphäre.

Ein klarer Vorteil ist die Ausstattung: Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer, 3-fach-verglaste Fenster, elektrische Rollläden, Fliegengitter sowie ein trockenes Kellerabteil. Auch technisch wurde bereits einiges erneuert – vom Brennwertgerät über die Radiatoren bis hin zur Sicherheitstüre.

Zusätzlich positiv: Die Sanierung der Allgemein-Elektrik sowie die Erneuerung der Gegensprechanlage sind laut Hausverwaltung bereits vorbereitet und sollen aus der bestehenden Rücklage gedeckt werden. Gerade bei einem Haus aus den 1960er-Jahren ist das ein wichtiger Punkt.

Eine Wohnung für alle, die **sofort einziehen wollen und** gepflegt wohnen möchten, ohne eine Baustelle zu übernehmen.

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

**Besonderheiten:** modernisierte 2-Zimmer-Wohnung | zwei Loggien | Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer | gepflegter Zustand | bereits viele wesentliche Investitionen erfolgt | angenehme Raumaufteilung

**Eckdaten:** Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup> inkl. 2 Loggien | Zimmer: 2 | Baujahr Haus: ca. 1968 | Kellerabteil: ca. 4 m<sup>2</sup>, trocken

**Raumaufteilung:** Vorraum | Wohnküche mit integrierter Küche | Schlafzimmer | Badezimmer | separates WC | 2 Loggien

**Ausstattung:** Eiche-Landhausdielen | Wohnküche mit hochwertigen Geräten | Klimaanlage Wohnzimmer | Klimaanlage Schlafzimmer | 3-fach-verglaste Fenster | Fliegengitter | elektrische Rollläden | neue Radiatoren | neues Brennwertgerät | neue Sicherheitstüre | Bad

2018 renoviert | WC 2019 renoviert

**Haus:** Fassade in den 1990er-Jahren erneuert | Sanierung Allgemein-Elektrik vorbereitet | Erneuerung Gegensprechanlage vorbereitet | Finanzierung laut Hausverwaltung über bestehende Rücklage vorgesehen

## **IHRE INVESTITION: EUR 289 000**

Übergabe ab Kaufvertrag

**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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap