

## Wohlfühloase mit Terrasse in zentraler Lage von Schwechat!



**Objektnummer: 8164/2151**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	246,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,93
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



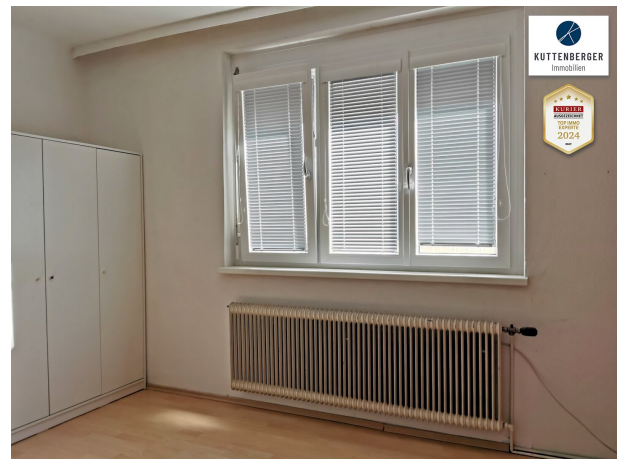
**Mag. Gottfried Böck**

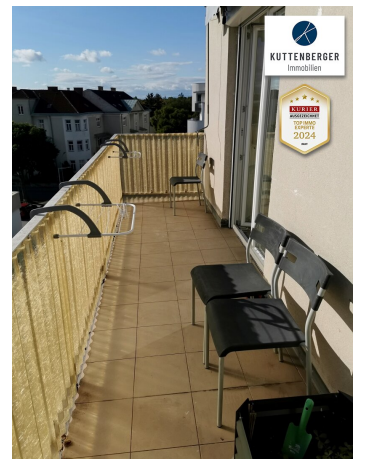
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

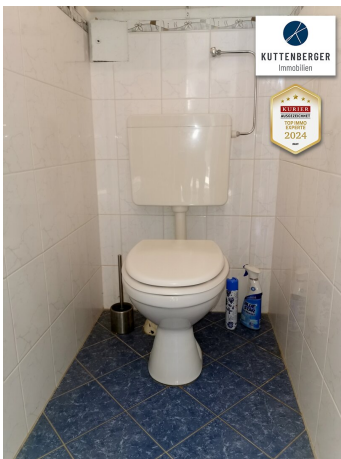
T +43 676 4804878



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

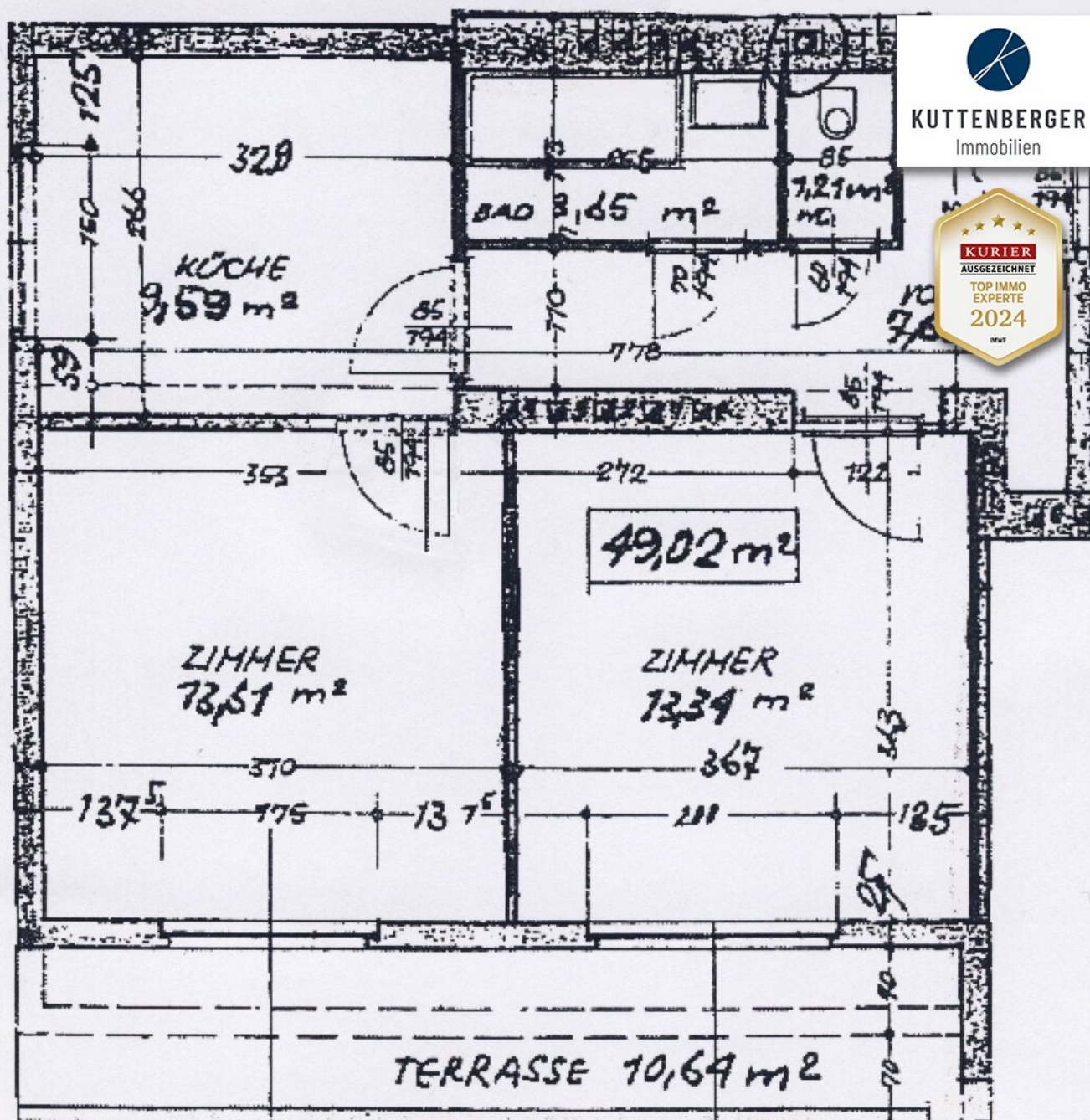








KUTTENBERGER  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnung in ruhiger Lage, die dennoch eine gute Anbindung an die Stadt bietet? Dann ist diese Etagenwohnung im Zentrum von Schwechat genau das Richtige für Sie!

Die ca. 49m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet mit 2 Zimmern ausreichend Platz für Singles oder Paare. Durch die großzügige Fensterfront fällt viel Tageslicht in die Räume und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse, von der aus Sie einen wunderschönen Fernblick genießen können. Hier lässt es sich entspannen und den stressigen Alltag hinter sich lassen. Der ideale Ort für laue Sommerabende oder gemütliche Wochenende.

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet, in der das Kochen zum Vergnügen wird. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die Gas-Etagenheizung und der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart. Auch an praktische Details wurde gedacht, wie zum Beispiel der neuwertigen Dusche und der Waschmaschine im Badezimmer. Alle Fenster sowie die Balkontür verfügen über Außenrolläden, die Balkontür zusätzlich über ein Schiebefliegengitter. Die Terrasse kann mit einer Markise beschattet werden. Die Fenster wurden im Juli 2024 (!) getauscht.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, denn nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich eine Bushaltestelle und der Bahnhof. Auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen, so dass Sie flexibel und unkompliziert unterwegs sein können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum - alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Wohnung eignet sich auch für eine Wohngemeinschaft, da beide Zimmer gleich groß und getrennt begehbar sind.

Die monatlichen Betriebskosten betragen € 268,45 brutto (Reparaturfonds € 56,78; Betriebskosten € 192,43; Umsatzsteuer € 19,29). Der Reparaturfonds weist derzeit ein Guthaben von ca. € 250.000,- auf.

**Diese Wohnung in zentraler Lage ist besonders attraktiv für Anleger!**

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohnangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu

zeigen und Sie bald als neuen Eigentümer begrüßen zu dürfen!

## **KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Zwei Jahre in Folge ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023** und **TOP IMMO EXPERTE 2024!**

(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

### **Unsere Online-Services von KUTTENBERGER IMMO:**

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m



Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap