

**DEM ZENTRUM SO NAH! Herrliche und helle 3  
Zimmer-Wohnung mit TOP-AUSSTATTUNG und LAGE**



**Objektnummer: 7939/2300161234**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

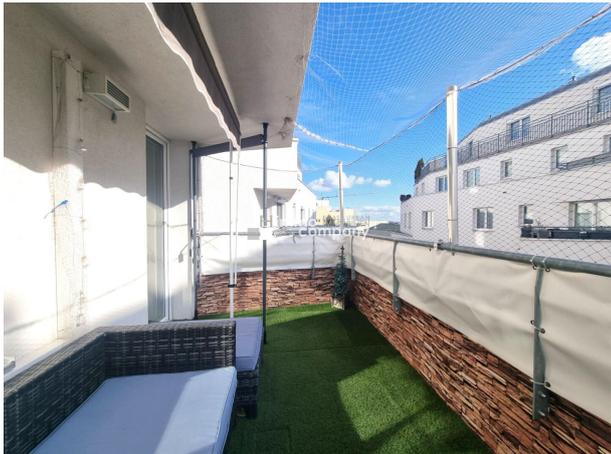
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 16,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	344,22 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	33,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Alexandra Urban







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieser wunderschönen, barrierefreien **2015 erbauten** im 1. Dachgeschoss gelegenen Wohnung, mit einer **Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>**, einer **sonnigen 10 m<sup>2</sup> Terrasse mit Markise** sowie einem **überdurchschnittlich großen Tiefgaragenplatz** und einem **geräumigen Kellerabteil** mit Strom.

### RAUMAUFTeilUNG:

- Zentral begehbare Vorzimmer mit Garderobe
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Großes Wohnzimmer mit offener Wohnküche und Essplatz und Ausgang auf die Terrasse
- 1 Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank / Abstellraum
- 1 Schlafzimmer mit neuwertiger Sauna
- Badezimmer mit Fenster, Wanne und Waschmaschinenanschluss

Zu den **unzähligen Besonderheiten** zählen unter anderem:

- 2023 eingebaute **Klimaanlage** (Splitgerät) im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Praktische **Wohnraumbelüftung mit Kühlung**
- **Sauna** (Neuwertig 2022 - leicht abbaubar, sollte kein Bedarf bestehen)

- Hoch- und neuwertiges Mobilar (wie auf den Fotos)
- **Tiefgaragenplatz** für ein Auto, Motorrad und Spint
- **Kaminanschluss** für kuschelige Tage im Winter
- Energiesparende **3-fach isolierverglaste Fenster**

Abgerundet wird das Angebot von einem **Kinderwagenraum** sowie **2 Fahrradabstellräumen** im Haus mit **REICHLICH** Platz!

**Die Nahversorgung ist als AUSGEZEICHNET zu bezeichnen:**

**EINKAUFSZENTRUM SCHWECHAT** (Billa Plus, Bipa, FIT INN, Apotheke, Tedi ..etc.): ca. **5 Min.** zu Fuß

**Bahnhof:** ca. 6 Minuten zu Fuß

**BUS:** ca. 3 Min. zu Fuß

**KINDERGARTEN:** ca. 4 Min mit dem Auto oder ca. 10 Min. mit den öffentlichen Verkehrsmittel

**VOLKSSCHULE:** ca. 6 Min mit dem Auto oder ca. 11 Min. mit den öffentlichen Verkehrsmittel

**WIEN Kaiserebersdorf:** ca. 8 Minuten zu Fuß

**WIEN Innere Stadt:** ca. 22 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmittel

**FLUGHAFEN:** ca. 10 Minuten mit dem Auto

Zusammengefasst bleiben bei dieser Wohnung wirklich keine Wünsche offen und wird Ihnen ein traumhaftes Zuhause bieten.

**Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne weitere Bilder sowie den Plan und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.**

GERNE SIND WIR AUCH BEI DER FINANZIERUNG BEHILFLICH!

Doch Sie müssen die Wohnung nicht selbst bewohnen um Sie zu lieben, gerne helfen wir Ihnen auch bei der Vermietung.

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.500m

### **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 <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap