

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Schwechat



Schlafzimmer ca. 16,66 m² mit Ausgang auf die Terrasse

Objektnummer: 5298

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	149,28 €
USt.:	14,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

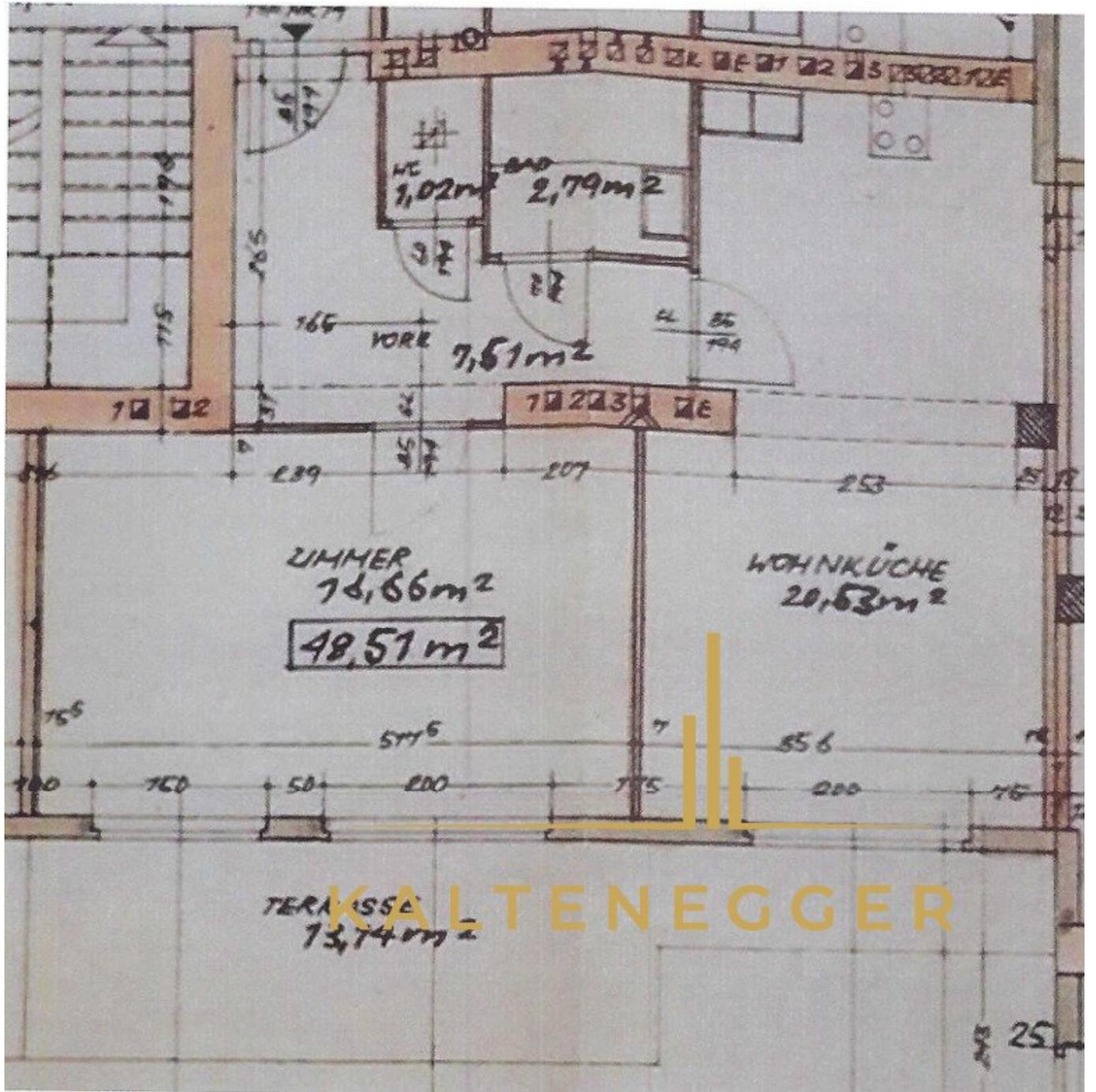












KALTENEGER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Schwechat! -hier erwartet Sie eine wunderschöne gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage eines Hauses aus 1960 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 48,51 m² plus einer Terrasse mit ca. 13,14 m². Die Lage ist ideal für alle, die nicht in Wien wohnen möchten, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen.

Eine Besonderheit: Diese liebevolle Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes und komfortables Wohnen, sondern auch eine ca. 13,14 m² große Terrasse in westlicher Ausrichtung. Ein Buch lesen, grillen, oder einfach die frische Luft genießen - Wohlfühlatmosphäre ist vorprogrammiert!

Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 7,51 m²
- Badezimmer inklusive WC ca. 3,81 m²
- Schlafzimmer ca. 16,66 m² **plus** Terrasse ca. 13,14 m²
- Wohnzimmer ca. 20,53 m²
- plus Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 48,51 m² zuzüglich der westlich ausgerichteten Terrasse mit ca. 13,14 m².

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, die Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer - hier haben Sie genügend Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Das **Badezimmer** entzückt durch ein WC, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss und eine Dusche.

Die neuwertige **DAN-Küche** ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Kühl-, und Gefrierschrank, einer Mikrowelle, einem Backrohr, einem Elektrokochfeld, sowie einer

Umluft ausgestattet.

Highlights:

- 3. Stock
- Ruhelage
- Kellerabteil
- komplett möbliert
- Dachgeschosswohnung
- Gaskombibrennwertgerät (2020)
- westseitig ausgerichtete Terrasse ca. 13,14 m²
- neuwertiges Bad (2019) und neuwertige Küche (2020)
- neue 2-fach-verglaste Thermolärmschutzfenster mit Außenrollläden
- Erneuerung der Elektro-, und Wasserleitungen in der Wohnung von 2019 - 2020

Highlights der Wohnanlage:

- Fahrradabstellmöglichkeit
- Wasch-, und Trockenraum
- Benutzung des Gemeinschaftsgartens

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2025:

€ 58,83	Reparaturrücklage
€ 149,28	Betriebskosten
€ 223,04	Summe

Der aktuelle Stand der angesparten **Reparaturrücklage** betrug am 30. September 2024 ca. 225.219,80 €.

Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **08.04.2029**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-ref,sk: **92,7** kWh/m²a; **D:** fGEE: **2,07**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, Banken, Postfiliale, etc.) sind zu Fuß bestens erreichbar.

Kinderbetreuungsstätten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Buslinie 71A und 272 erreicht man nach kurzem Fußmarsch, zum Bahnhof Schwechat sind es ca. 0,78 km.

Die Autobahnauffahrt der S1 befindet sich ca. 3 Autofahrminuten entfernt.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diese entzückende Wohnung zu vereinbaren.

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.