

# Zentrale Dachgeschoßwohnung mit Freifläche am Hauptplatz Schwechat – Modernisierung nach Wunsch!

Wohnung in 2320 Schwechat, Objektnummer: IWL21810



Kaufpreis:	EUR 153.000	Miete:	EUR 19
Verfügbarkeit:	Kauf	Wohnfläche:	53m <sup>2</sup>
Geschosse:	4	Räume:	2
Baujahr:	1960	HWB:	77.60
fGEE:	1.93	Maklerprovision:	3% des Kaufpreises z%

Kontakt Herr Paul Hanifl Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat  
Telefon [+43 664 125 11 11](tel:+436641251111)  
E-Mail [hanifl.paul@baumeister.cc](mailto:hanifl.paul@baumeister.cc)

Beschreibung:

Willkommen im Herzen von Schwechat!

Diese zentral begehbare 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung befindet sich in absoluter Top-Lage direkt am Hauptplatz von Schwechat - ideal für Singles, Paare oder clevere Anleger.

Die Wohnung bietet rund 53,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine großzügige Außenfläche mit rund 14,40 m<sup>2</sup>, ausgerichtet nach Süd-Ost - perfekt für sonnige Stunden am Morgen und Vormittag.

Die Raumaufteilung ist praktisch: Ein Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, eine separate Küche sowie Bad und WC getrennt. Die Ausstattung ist funktional, aber nicht mehr zeitgemäß - eine Modernisierung bietet großes Potenzial zur Aufwertung und persönlichen Gestaltung.

Besondere Merkmale

Top-Lage direkt am Hauptplatz Schwechat

Dachgeschoßwohnung mit ruhigem Weitblick

Süd-Ost-Terrasse / Außenfläche - ideal für Morgen- & Mittagssonne

Zentral begehbar - kein Raum als Durchgangszimmer

Separates Bad & WC

Großes Potenzial zur Wertsteigerung durch Renovierung / Sanierung

Singles oder Paare, die sich den Traum vom Eigenheim in zentraler Lage erfüllen möchten

Anleger, die eine gut vermietbare Wohnung mit Entwicklungspotenzial suchen

Selbstrenovierer mit Sinn für Raumgestaltung und Lagebewusstsein

Die genaue Raumaufteilung mit Größenangaben, entnehmen Sie bitte den beiliegenden Grundrissplänen.

Für weiterführende Informationen oder Bilder der Wohnung, stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Übergabe: ab Kaufvertrag

Details zur Lage - Umgebung - Anbindung:

Wenn Ihr Interesse geweckt wurde, dann freue ich mich auf Ihren Anruf um Ihnen nähere Information und Möglichkeiten zu diesem Objekt zu geben!

RUFEN SIE AN | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

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 leider nur mehr 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 bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

2 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 WC, 1 Terrasse

Balkon/Terrasse 14m<sup>2</sup>, Teppichboden, Fahrstuhl

---

Wohnfläche:	53m <sup>2</sup>
Geschosse:	4
Räume:	2
Baujahr:	1960
Zustand:	ohne Angabe
Heizung:	Etagenheizung
Brennstoff:	Strom
Heizwärmebedarf (HWB) lt. Energieausweis	77.60
Energieeffizienz - Faktor fGEE	1.93
Kaufpreis:	EUR 153.000,00
Miete:	EUR 18,76
Provision % bzw. EUR:	3% des Kaufpreises z















