

# Exposé

## Wohnung in Schwechat

### Einziehen und Wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-429623

#### Wohnung

Vermietung: **898 € + NK**

2320 Schwechat  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	261 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	4.694 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, neuer Einbauküche, zwei Terrassen & 3 getrennt begehbaren Zimmern durch ein großzügiges Vorzimmer.

Diese lichtdurchflutete Wohnung bietet modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über zwei separat begehbare Zimmer sowie eine geräumige Wohnküche, die als zentraler Wohn- und Essbereich begeistert.

Zwei Terrassen laden zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder gemütliche Abende zum entspannen.

Die komplett neue Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich perfekt in den Wohnraum ein. Das gepflegte Wannenbad sorgt für Wohlfühlmomente, das WC ist separat.

Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Alle Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet und ermöglichen optimalen Sicht- und Sonnenschutz. Ein Lift sowie ein Kellerabteil sind ebenfalls vorhanden.

Ausstattung im Überblick:

Helle 2-Zimmer-Wohnung plus Wohnküche

Alle Zimmer separat begehbar

Moderne, neue Einbauküche

Zwei Terrassen

Außenjalousien an allen Fenstern

Wannenbad & separates WC

Abstellraum

Lift

Kellerabteil

Eine ideale Wohnung für Singles, Paare oder alle, die modernen, flexibel nutzbaren Wohnraum mit Terrassenkomfort suchen.

## Ausstattung

Zusätzlich kommen noch 16,51€ Haushaltsversicherung dazu.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven und gut angebundenen Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Banken, Schulen sowie mehrere Kaffees und Restaurants. Entlang der nahegelegenen Hauptstraße stehen zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, und das Einkaufszentrum ist ebenfalls schnell erreichbar.

Für eine optimale öffentliche Anbindung sorgen der Bahnhof in Geh Nähe sowie mehrere Busverbindungen, die eine schnelle Verbindung in die Umgebung und Richtung Wien bzw. den Flughafen Schwechat ermöglichen.

Als Naherholungsgebiete liegen der Felmayergarten und der Kellerberg nur wenige Minuten entfernt – zwei beliebte Grün- und Erholungszonen, ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Freien. Der Kellerberg verfügt zudem über einen Kinderspielplatz, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Die Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur, verkehrsgünstiger Anbindung und Grünraum

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

