

Inserat ID: 218978

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 185000€

Straße:

2320 Schwechat

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

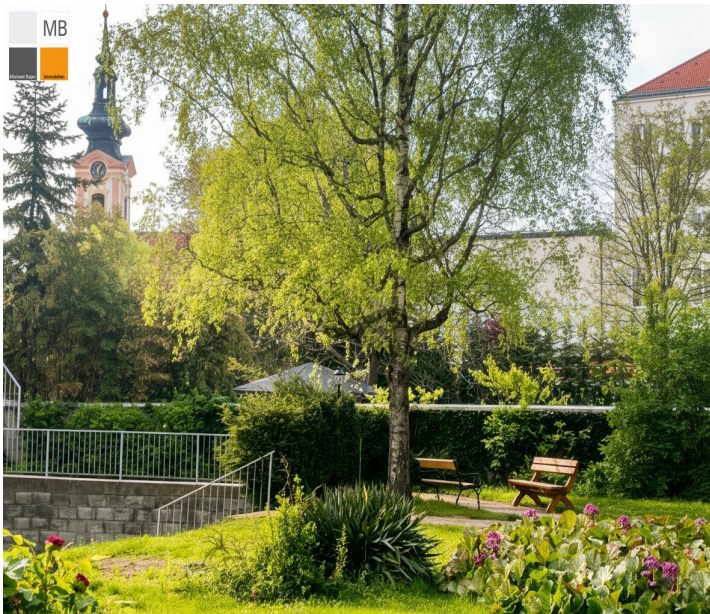
Susanne Kusbach

Tel: + 43 676 790 81 82

kusbach@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 57m<sup>2</sup>

**&gt; &gt; Modernisieren, neuer Look mit bester Lage  
I MB IMMOBILIEN**



Zentral und herrlich entspannt

Renovierte 2 Zimmer-Wohnung

Mit fabelhaftem Ausblick.

Im 3. Stock gelegen, mit Lift und Gegensprechanlage.

Die Südwest- bis Westausrichtung sorgt für viel Licht und angenehme Abendsonne.

Neue doppelt verglaste Kunststofffenster mit Rollläden schützen Sie an heißen Sommertagen.

Der Kamin im Wohnzimmer, ein stilvoller Blickfang, spendet als Heizalternative wohltuende Wärme und schafft eine einladende Atmosphäre.

Die Zimmer sind mit Holzparkett ausgestattet.

Entspannung finden Sie in den innenhofseitig gelegenen Gemeinschaftsgärten.

Sie befindet sich in zentraler Grün-Ruhelage und verbindet urbanen Komfort mit entspannter Wohnqualität.

Rücklagenstand per 09.04.2026 ? 329,500,-

Schwechat bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus direkter Nähe zu Wien, exzellenter Infrastruktur und hoher Arbeitsplatzdichte. Die Stadt überzeugt durch ein breites Freizeitangebot bis hin zu attraktiven Naherholungsgebieten wie dem Stadtwald und kulturellen Highlights wie den Nestroy-Spielen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs: BILLA, Penny, Lidl, Interspar, mehrere Bäckereien

Zusätzliche Dienstleistungen: Ärzte, Apotheke, Post Restaurants, Pubs, Blumenläden, Buchladen, Eisgeschäft, Beautysalon, Friseurgeschäfte, Optiker, Schuh und Bekleidungsgeschäfte und viele mehr, sowie ein Einkaufszentrum, befinden sich in unmittelbarer Gehweite.

Diverse Freizeitaktivitäten: Sommerbad, Schwimmbad, Eislaufplatz, Trampolinpark FLIP LAP, Rathauspark, Felmayergarten, Erholungsgebiet Kellerberg,

Radwege: Von Schwechat aus führen mehrere gut ausgebaute Radwege in die Umgebung, darunter der Triestingau-Radweg bis Schönau, die Flughafen-Route nach Fischamend sowie Verbindungen entlang des Liesingbachs und in Richtung Donau/Wien.

Verkehrsanbindung:

Schnelle Anbindung an die S1, B10, A4.

Der Flughafen Wien Schwechat ist in ca.10 min. mit dem Auto und in ca. 15min. mit der Bahn erreichbar.

Nur wenige Gehminuten zur Schnellbahnstation.

Busverbindungen:

Linie 217 Wien Simmering ? Schwechat ? Maria Lanzendorf ? Himberg Hauptplatz / Mödling

Linie 218 Wien Simmering ? Schwechat - Zwölfaxing ? Himberg Friedhof

Linie 266 Schwechat ? Kledering ? Wien/U1-Endstation Oberlaa ? Wien/U6-Endstation Siebenhirten

Linie 272 Wien Simmering ? Schwechat ? Schwadorf ? Bruck/Leitha

Linie 71A der Wiener Linien von Schwechat zum Zentralfriedhof

Linie 70A vom Bahnhof Kledering zur U1-Endstation Oberlaa.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

&gt; &gt; Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! &lt; &lt;

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;6.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;8.000m  
Höhere Schule &lt;8.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;5.500m  
Straßenbahn &lt;2.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Flughafen &lt;7.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 57m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 185000€

Nebenkosten: 154.49€

## Kontaktinformationen

Vorname: Susanne

Nachname: Kusbach

Tel.: + 43 676 790 81 82

E-Mail: kusbach@mb-immobilien.at