



EXPOSÉ



SCHWECHAT · CASA UNIFAMILIAR

## Charmantes Einfamilienhaus in Siedlungslage in Schwechat !

**650.000 €**

EN VENTA

**120 m<sup>2</sup>**

SUPERFICIE

**3**

HABITACIONES

**845 m<sup>2</sup>**

TERRENO

# Charmantes Einfamilienhaus in Siedlungslage in Schwechat !

## 650.000 €

EN VENTA

|                     |                    |                  |                  |
|---------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Superficie          | 120 m <sup>2</sup> | Tipo de inmueble | Casa unifamiliar |
| Terreno             | 845 m <sup>2</sup> | Oferta           | En venta         |
| Habitaciones        | 3                  | Referencia       | O2100169648      |
| Baños               | 1                  | Clase energética | G                |
| Año de construcción | 1950               |                  |                  |

### Charmantes Einfamilienhaus in Siedlungslage in Schwechat mit großem Grundstück und Ausbaupotenzial !

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in angenehmer Siedlungslage in Schwechat, das durch seine großzügige Grundstücksfläche sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Die Liegenschaft verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. **845 m<sup>2</sup>**, wovon rund **720 m<sup>2</sup> als Gartenfläche** genutzt werden können – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder zukünftige Erweiterungen.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. **120 m<sup>2</sup>**

#### Raumaufteilung Erdgeschoss:

- Zwei Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit Einbauküche und Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Separates WC

#### Obergeschoss:

Über einen Stiegenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoss mit:

- Vorzimmer
- Gästezimmer bzw. Schlafzimmer
- Zwei weiteren Räumen mit Ausbaupotenzial

Der **Dachboden ist zusätzlich ausbaufähig**, wodurch weitere Wohnfläche geschaffen werden kann.

#### Keller:

- Teilunterkellerung
- Waschraum
- Heizraum

- Lagerfläche

#### Außenbereich:

- Großzügiger Garten
- Garage mit ca. **23 m<sup>2</sup>**

#### Ausstattung & Besonderheiten:

- Ölzentralheizung
- Teilweise flexible Raumgestaltung, da nicht alle Wände tragend sind
- Widmung: **Bauland – Wohngebiet**
- Errichtung einer **zweiten Wohneinheit möglich**
- Die Raumaufteilung ist flexibel gestaltbar, da einige Wände nicht tragend sind.
- Alarmanlage
- SAT-Anschluss
- Außenrolllos

#### Lage:

- Siedlungswohnlage
- Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe, Busse, S-Bahn

Kaufpreis: EUR 650.000,–

#### Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintrag ins Grundbuch
- 3 % Maklerprovision + 20 % USt.
- ca. 1–2 % + 20 % USt. Vertragserrichtungskosten beim Notar

(Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis)

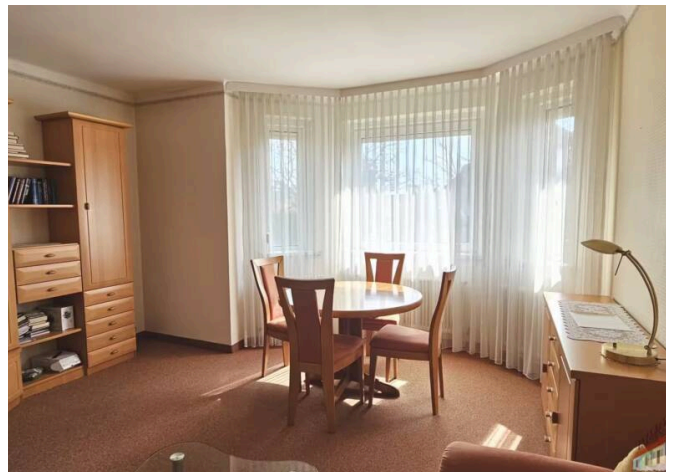
Bei Fragen oder bezüglich eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne unter 0676/ 325 26 42 oder per Mail unter [d.brazda@immo.express](mailto:d.brazda@immo.express) zur Verfügung, Frau Brazda

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns

darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

## IMPRESIONES





## EQUIPAMIENTO

— Uso del jardín

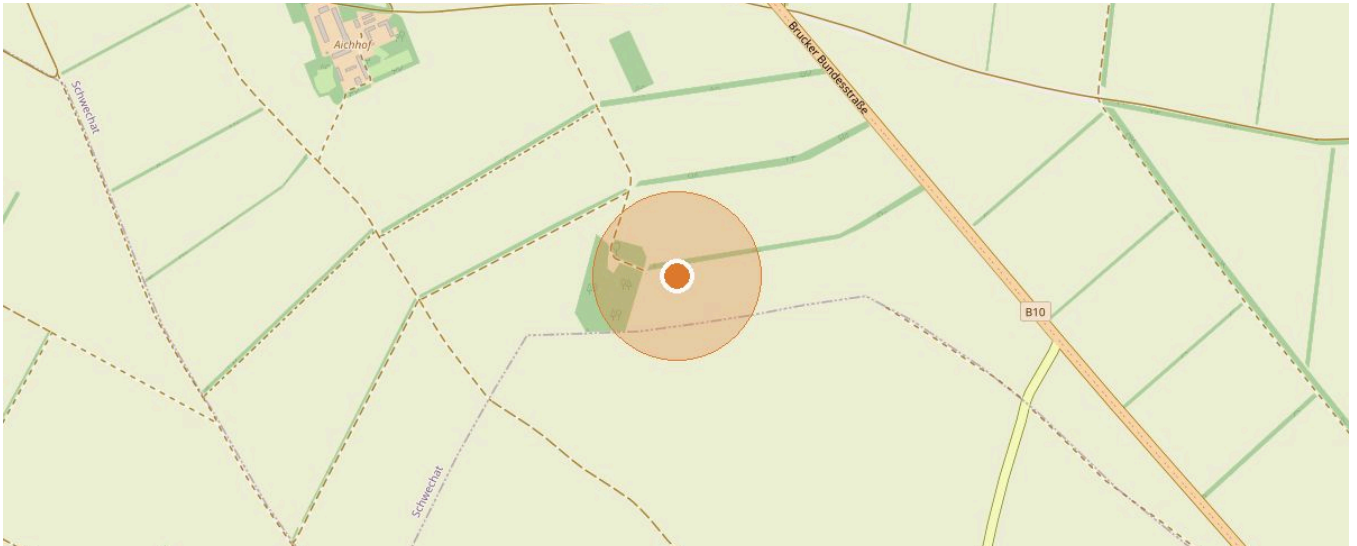
— Sótano

## MÁS DETALLES

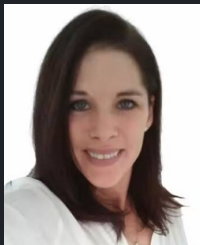
|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Distrito               | Bruck/Leitha        |
| Ubicación              | Schwechat           |
| Comisión del comprador | 3 % zzgl. 20% MwSt. |
| Superficie habitable   | 120 m²              |
| Superficie total       | 120 m²              |
| Aseos                  | 1                   |

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Plazas de aparcamiento | 1               |
| Superficie del jardín  | 720 m²          |
| Superficie del sótano  | 30 m²           |
| Equipamiento del baño  | Bañera, Ventana |
| Tipo de aparcamiento   | Garaje          |

## UBICACIÓN & SU CONTACTO



2320 Schwechat · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



### SU CONTACTO

**Daniela Brazda**

Móvil: +43 676 32 52 642

Correo: d.brazda@immo.express



VER EN LÍNEA

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express) · Referencia O2100169648 · Fecha 29.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.