"Genießen SIE den Sommer direkt neben dem Badeteich Süßenbrunn"

Reihenhaus mit Terrassen und Gärten

Objektnummer: 5660/6246

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,01 m²
Nutzfläche:	176,35 m²
Gesamtfläche:	188,85 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	12,89 m²
Keller:	47,05 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 43,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immobilien Gm
Elisabethstraße 22 T
1010 Wien

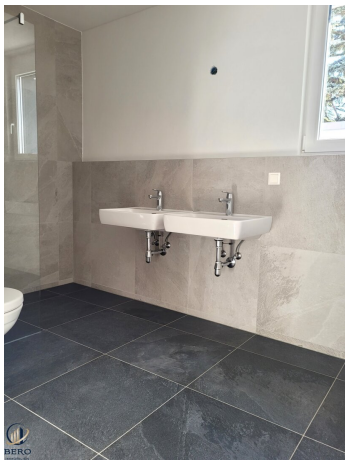
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

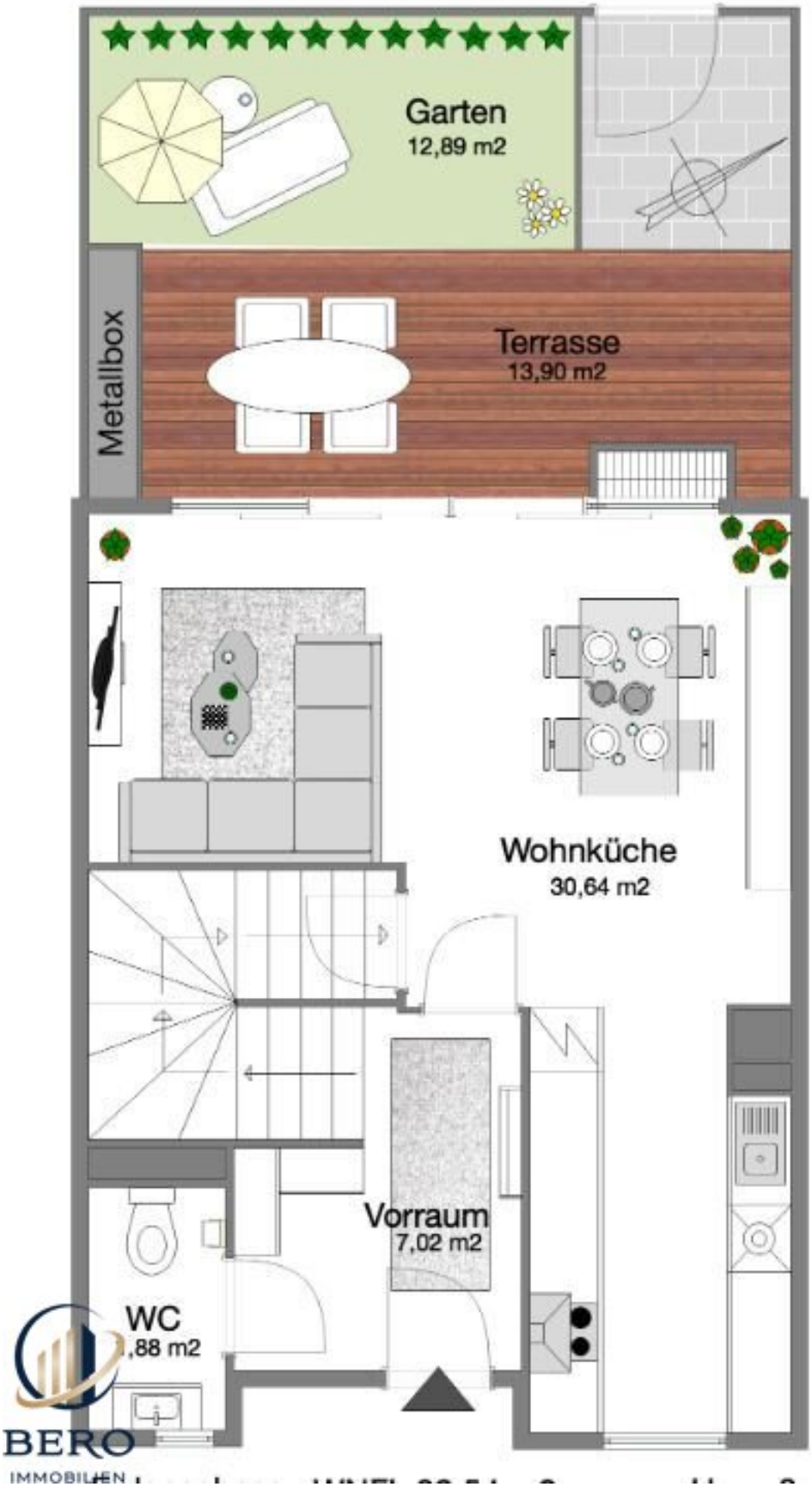
BERO

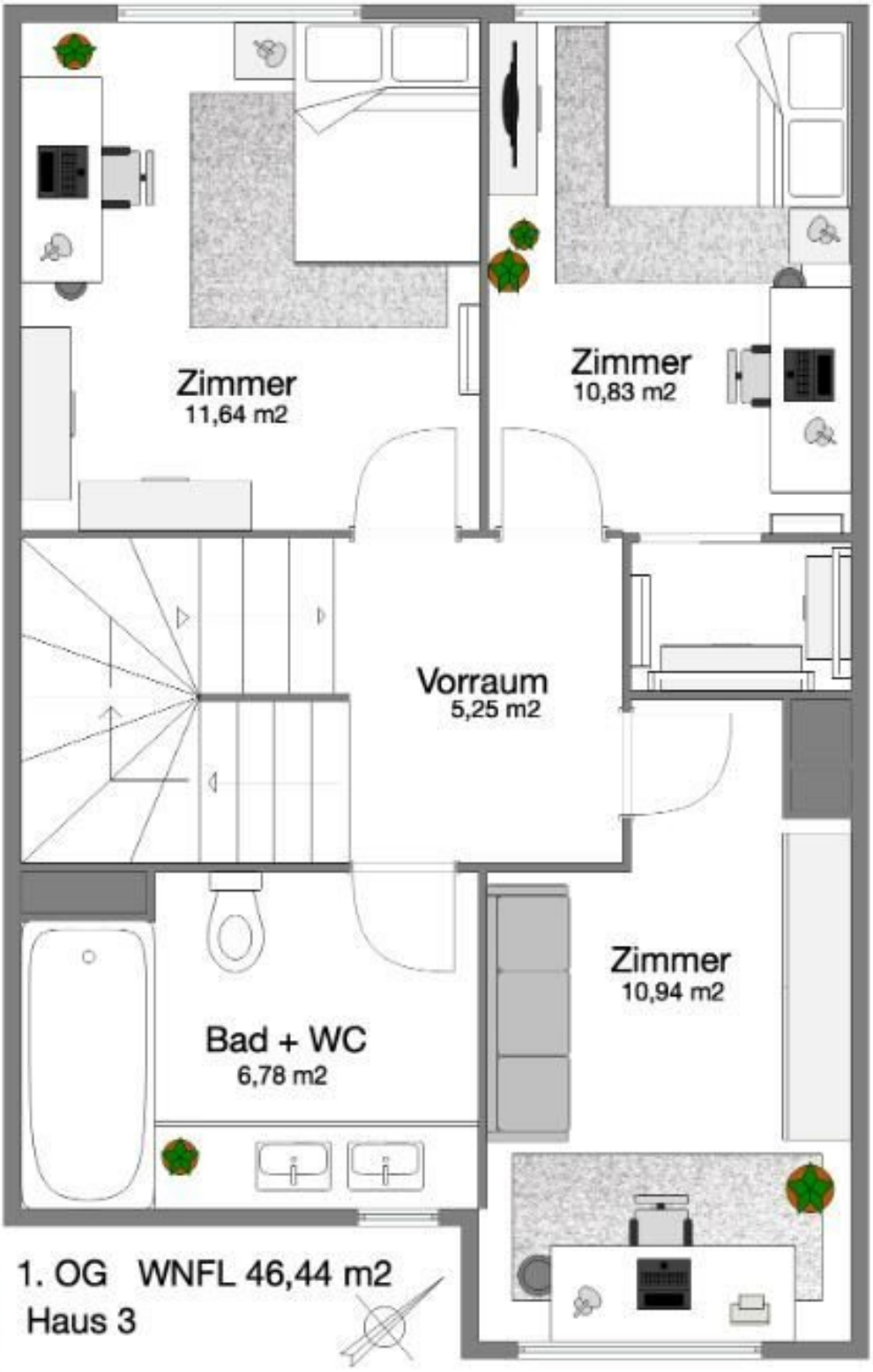
BERO

BERO
IMMOBILIEN



BERO
IMMOBILIEN


Garten
12,89 m2
Metallbox
Terrasse
13,90 m2
Wohnküche
30,64 m2
Vorraum
7,02 m2
WC
,88 m2
BERO
IMMOBILIEN

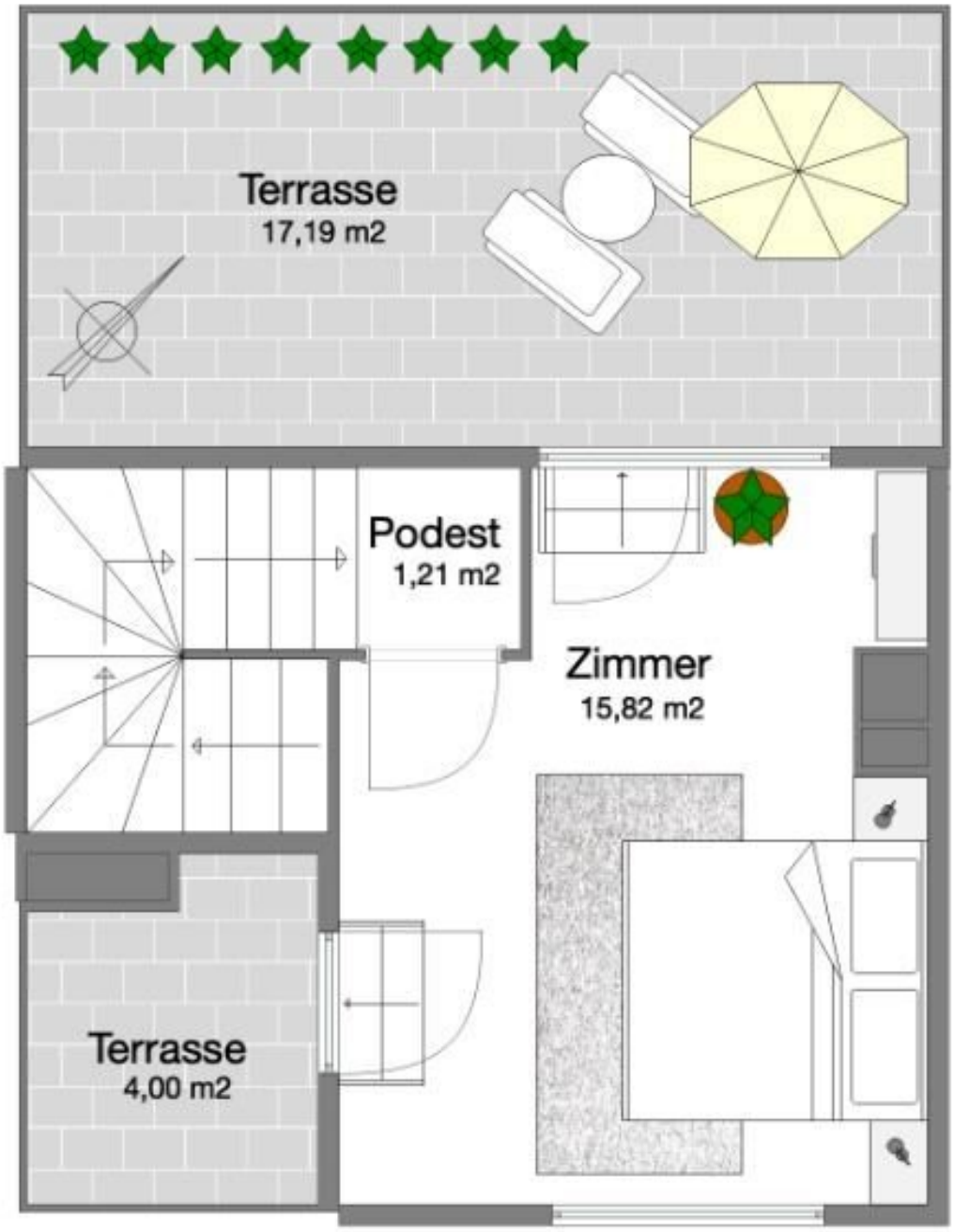


1. OG WNFL 46,44 m2
Haus 3

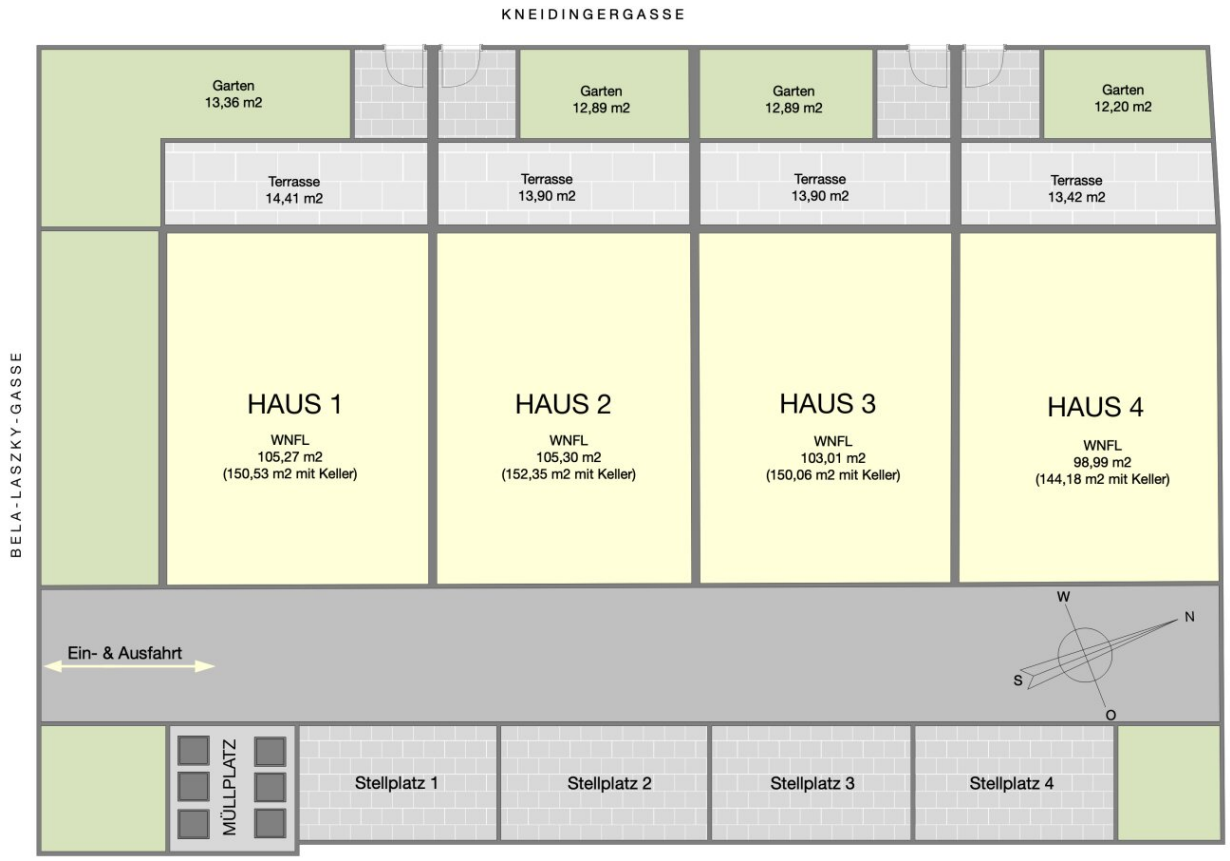
BERO
IMMOBILIEN

2. OG WNFL 17,03 m2

Haus 3

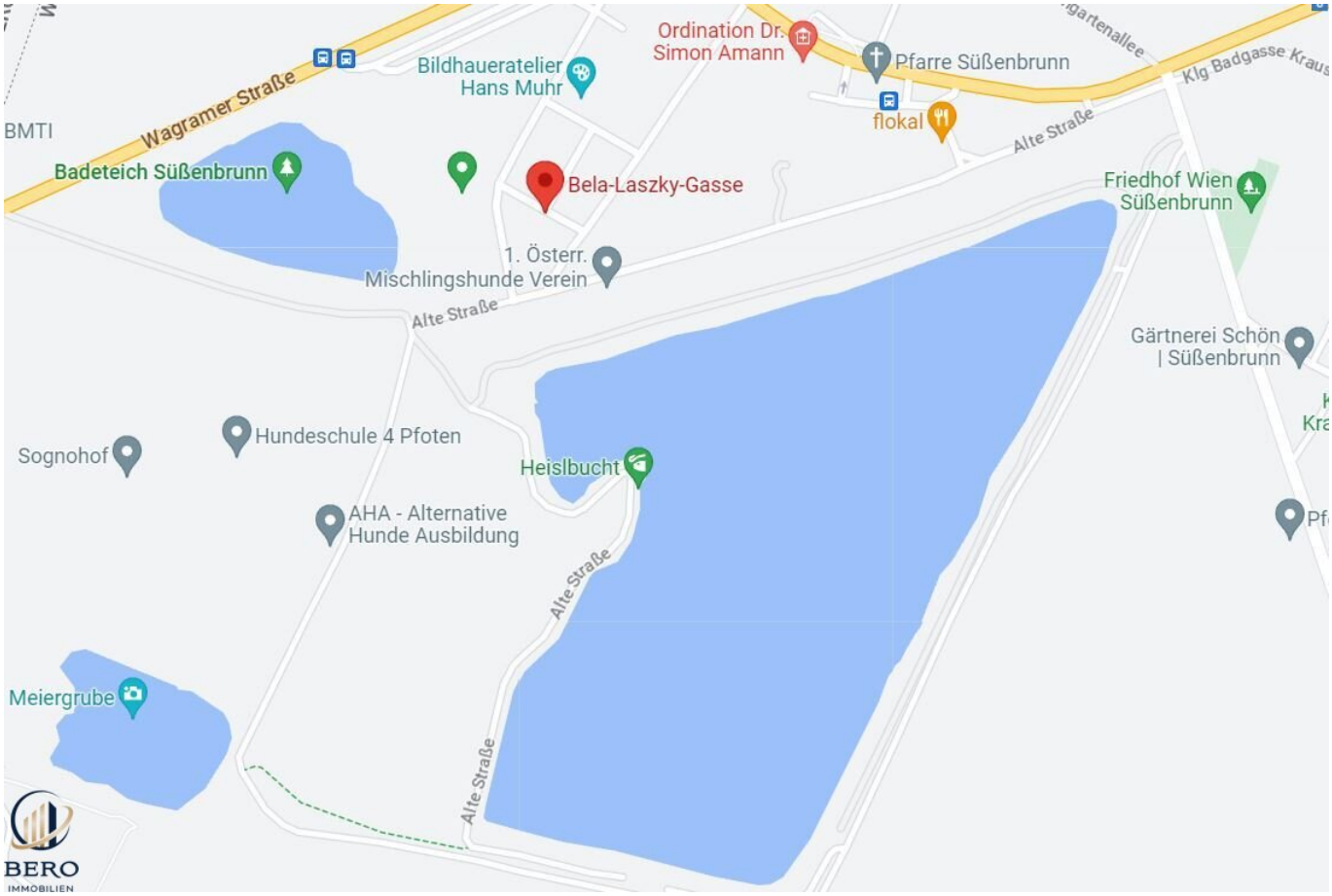


BERO
IMMOBILIEN



BERO
IMMOBILIEN

Husek Transporte
Wopfinger Transportbeton...
Pink Sala
Ernst Frey Güterbeförderung
STRABAG BMTI
NIEDERÖSTERREICH
WIEN
Hundezone beim Badeteich Süßenbrunn
Badeteich Süßenbrunn
Badeteich Süßenbrunn
Motoren-Filterdienst
Ordination Dr. Simon Amann
Ludwig Reiter Fabriksverkauf
Schloss Süßenbrunn
Pfarre Süßenbrunn
flokal
Alte Straße
Friedhof Wien Süßenbrunn
1. Österr. Mischlingshunde Verein
Alte Straße
Campingplatzweg
Hoppel & Co
MA48 Container-Altstoffsammelstelle
Sognohof
Hundeschule 4 Pfoten
AHA - Alternative Hunde Ausbildung
Alte Straße
Zwerchäckerweg
Meiergrube
ReitClub Donaustadt - RCD
Campingplatzweg
Alte Straße
Betty's Haus am See


Wagramer Straße
BMTI
Badeteich Süßenbrunn
Bildhaueratelier
Hans Muhr
Ordination Dr.
Simon Amann
Pfarre Süßenbrunn
flokal
Alte Straße
Klg Badgasse Kraus
Bela-Laszky-Gasse
Friedhof Wien
Süßenbrunn
1. Österr.
Mischlingshunde Verein
Alte Straße
Gärtnerei Schön
| Süßenbrunn
Hundeschule 4 Pfoten
Sognohof
Heislbucht
AHA - Alternative
Hunde Ausbildung
Alte Straße
Meiergrube
Alte Straße
BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

„1220 Wien, Süßenbrunn- Auf dem Land und doch mitten in der Stadt“

In einer absolut verkehrsberuhigten und von Einfamilienhäusern umgegebenen Seitengasse, fußläufig nur 2 min. vom Badeteich Süßenbrunn entfernt, liegen diese hochwertig und nachhaltig errichteten Reihenhäuser. Es wurde bereits im Juni 2023 mit dem Bau der Liegenschaften begonnen. Nach Hause kommen, in die Badehose schlüpfen und "gschwind" in den **Badeteich** der ums Eck gelegen ist, ins kühle Nass springen oder sich zu dem nur wenige Minuten entfernten **Fischteich „Heislbucht“** begeben. Der ***Golfclub Süßenbrunn*** und **zwei Pferde Clubs** befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe, wie ein **neu sanierter Fußballplatz** für ihre Kids.

Bezugsbereit ab dem 1.Quartal 2025

Fakten im Überblick:

- **4 Reihenhäuser,** welche derzeit **schlüsselfertig** und in Top Baumeisterqualität hergestellt werden
- ansprechende Grundrisse
- ideale Wohn/Nutzflächen zwischen **144 m²- und 150 m²**
- jeweils 5 Zimmer
- Auf **Eigengrund** errichtet
- inkl. Kellergeschoss
- inkl. einem KFZ-Stellplatz

Kein Baurecht und kein Pachtgrund

Bei diesen **Grundstücken** handelt es sich um einen **Eigengrund.**

Haus 3

Erdgeschoss ca. 39,54 m²

- Vorraum mit ca. 7,02 m²
- teils offen gestaltete Küche ca. 7,86 m²
- gesamter Wohnbereich mit Küche und separatem Essbereich ca. 30,64 m²
- Vom Wohnbereich gelangt man mittels direktem Zugang auf die Terrasse mit ca. 14,41 m²
- Gartenbereich
- Gäste WC ca. 1,88 m²

Das Erdgeschoss dieses Reihenhauses zeichnet sich unter anderem durch einen sonnig angelegten Wohn- Essbereich mit offener Küche aus. Weiters gelangen Sie vom Wohnzimmer direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Obergeschoss ca. 46,44 m²

- Vorraum ca. 5,25 m²
- Zimmer 2 ca. 11,64 m²
- Zimmer 3 ca. 11,83 m²
- Zimmer 4 ca. 10,94 m²
- Tageslicht Bad & WC ca. 6,78 m²

2. Obergeschoss ca. 17,03 m²

Auf dieser Etage finden Sie einen weiteren lichtdurchfluteten Raum vor. Über diesen gelangen Sie auf die zweite und dritte Terrasse/Balkon des Hauses.

- Zimmer 5 ca. 15,82 m² mit direktem Zugang auf die 2. Terrasse- ca. 17,19 m² und auf einen ca. 4 m² großen Balkon

Kellergeschoss ca. 47,05 m²

- Keller mit einer Größe von ca. 35,97 m²
- Technikraum mit Luft-Wärmepumpe ca. 4,61 m²
- Revisionsraum ca. 4,68 m²

Ausstattung:

- **Eichenholzparkett** in sämtlichen Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** auf allen Etagen+ Kellergeschoss
- Warmwasseraufbereitung im Technikraum
- **Luftwärmepumpe**
- **Klimaanlagenvorbereitung** in allen Wohnräumen
- Die Sanitärräume werden mittels großformatigem Feinsteinzeug verfliest

- Tageslicht Bad mit Badewanne, Doppelwaschtisch und einer weiteren Toilette
- elektrischer und außenliegender Sonnenschutz/**Rollläden**
- **Bodentiefe Fenster** auf allen Ebenen
- **3-fach isolierverglaste Fenster**- und Terrassentüren
- Terrassen- und Treppenhausgeländer aus Stahl
- **ein KFZ-Stellplatz** ist dem Haus zugeordnet und **im Kaufpreis inkludiert**
- Im Garten wird Rollrasen verlegt

ÜBERBLICK über die 4 Reihenhäuser

Haus 1 Wohn/Nutzfläche ca. 150,53 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,39 m²+ 1 Stellplatz ca. 12,50 m² **VERKAUFT!**

Haus 2 Wohn/Nutzfläche ca. 152,35 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,25 m²+ 1 Stellplatz ca. 12,50 m² **Kaufpreis € 599.000**

Haus 3 Wohn/Nutzfläche ca. 150,06 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 47,98 m²+ 1 Stellplatz ca. 12,50 m² **Kaufpreis € 599.000**

Haus 4 Wohn/Nutzfläche ca. 144,18 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,00 m²+ 1 Stellplatz ca. 12,50 m² **VERKAUFT!**

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Ich freue mich schon sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Vermerk: Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten-, wie ihrer Adresse, inkl. Telefon- u. E-Mailadresse an die oben genannten Kontaktdaten zu übermitteln (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Es werden bitte ausschließlich vollständige Anfragen mit den genannten Angaben ihrer Kontaktdaten bearbeitet. Die Kontaktaufnahme bezüglich weiterführender Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin kann nur über diese erfolgen. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap