# ++NEU++ Wohnen, wo Natur und Stadt aufeinandertreffen – direkt am Golfplatz! Süssenbrunn



Objektnummer: 4903

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 1993
Zustand: Neuwertig
Alter: Neubau

Wohnfläche: 178,57 m²
Gesamtfläche: 224,39 m²
Zimmer: 6

Bäder:2WC:3Terrassen:1Stellplätze:1

**Keller:** 37,82 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: D 101,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,64 Kaufpreis: 989.777,00 €

 Kautpreis:
 989.777,00

 Betriebskosten:
 328,14 €

 Heizkosten:
 45,99 €

**USt.:** 40,18 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

## **Ihr Ansprechpartner**



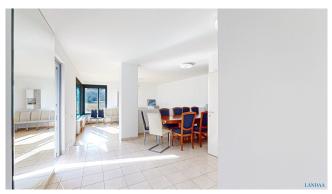
**Roman Babadschanov** 









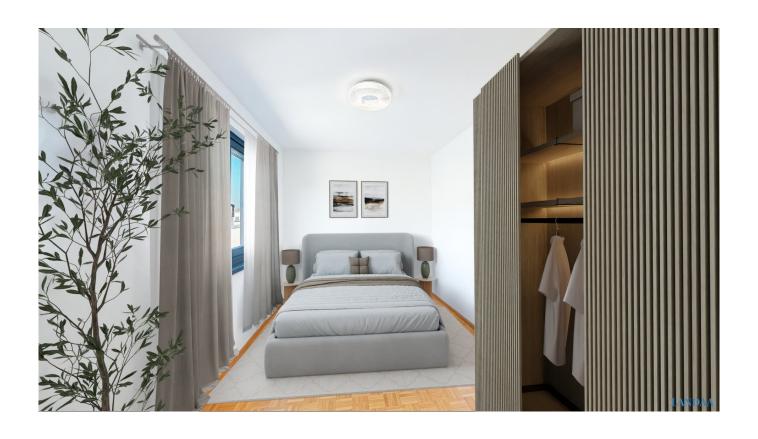






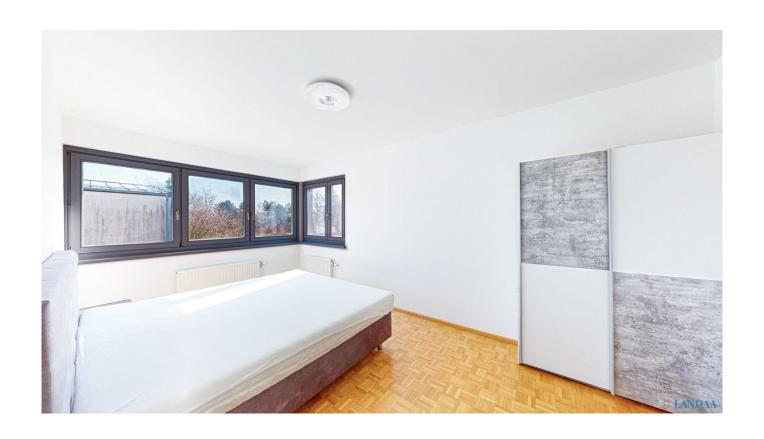




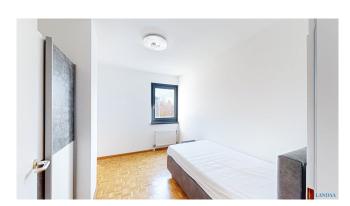


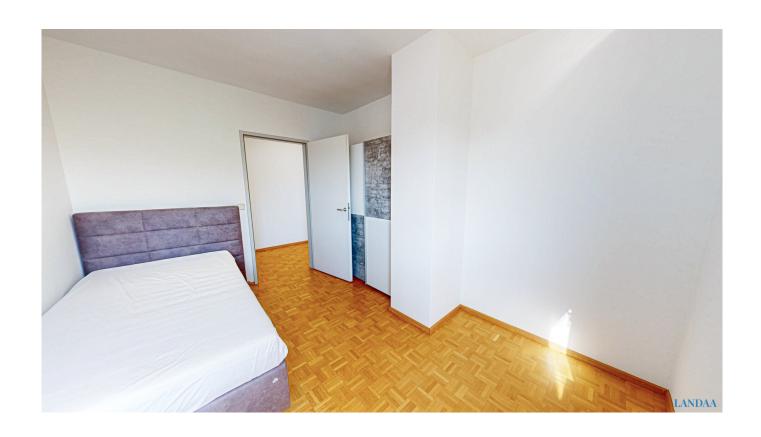












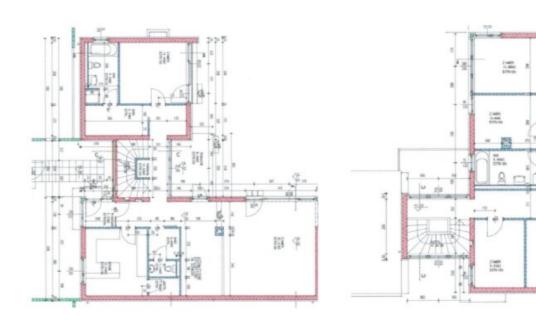




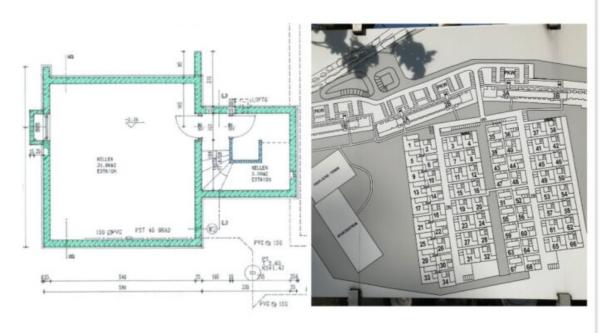




# Grundriss EG u. Obergeschoss



# Grundriss Keller u. Anlagenplan



LANDAA

### **Objektbeschreibung**

Das hier angebotene Reihen- bzw. Atriumhaus befindet sich am südwestlichen Rand einer Wohnanlage mit gleichartigen Häusern und grenzt direkt an die Freifläche des Sportzentrums.

Das rechteckige, ebene Grundstück hat eine **Gesamtfläche von 370 m²** und beherbergt ein L-förmiges, **zweigeschossiges Einfamilienhaus**. Der Baukörper ist teilweise unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss.

Die Wohnanlage ist durch die Buslinie 25A optimal angebunden, welche eine Verbindung zur Schnellbahnstation Süßenbrunn bietet. Den Wohneinheiten stehen sowohl Parkplätze als auch Carports zur Verfügung.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, von der aus ein etwa 18 Meter langer Fußweg zum Haus führt. Am Ende dieses Weges befindet sich das Gartentor, das Zugang zum Vorgarten bietet.

Die Hauptaufenthaltsräume sind nach Südwesten ausgerichtet, wodurch das Haus von viel Tageslicht profitiert. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 178,75 m², ergänzt durch eine Kellerfläche von 37,82 m² sowie eine 8 m² große Terrasse.

Vom Vorgarten gelangt man über zwei Stufen in den Windfang, der direkt in den Vorraum übergeht. Von hier aus sind alle Räume des Erdgeschosses erreichbar. Eine halb gewendelte Treppe führt vom Vorraum sowohl in das Obergeschoss als auch in den Keller.

Basierend auf den vorliegenden Plänen und der ersichtlichen Wohnfläche verfügt das Reihenhaus über eine Gesamtwohnfläche von ca. 178 m², die sich auf das Erdgeschoss mit ca. 105,38 m² und das Obergeschoss mit ca. 73,19 m² verteilt. Ergänzt wird die **Wohnfläche** durch einen Keller mit **37,82 m²** sowie eine 8 m² große Terrasse, wodurch sich eine gesamte Nutzfläche von 224,39 m² ergibt.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der private **Outdoorpool**, der an warmen Tagen für Erfrischung sorgt. Zusätzlich bietet eine **moderne Sauna** den perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden. Beheizt wird das Haus mit einer **energieeffizienten Luftwärmepumpe**, die für nachhaltigen Wohnkomfort sorgt.

Das Haus wird nachhaltig und effizient beheizt – es ist an die **Fernwärme** angeschlossen

#### Flächenaufstellung:

Erdgeschoss (ca. 105,83 m<sup>2</sup>)

• Windfang: 2,55 m<sup>2</sup>

• Vorraum: 14,00 m<sup>2</sup>

• Küche: 13,60 m²

• Abstellraum: 1,80 m<sup>2</sup>

• Garderobe: 3,00 m<sup>2</sup>

• WC: 1,44 m<sup>2</sup>

• Zimmer: 42,00 m<sup>2</sup>

• Zimmer: 14,40 m<sup>2</sup>

• Garderobe: 6,19 m<sup>2</sup>

• Bad: 6,40 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss (ca. 73,19 m<sup>2</sup>)

• Vorraum: 19,75 m<sup>2</sup>

• Zimmer: 9,65 m<sup>2</sup>

• Zimmer: 9,65 m<sup>2</sup>

• Bad: 6,66 m<sup>2</sup>

• Zimmer: 10,60 m<sup>2</sup>

• Zimmer: 16,88 m<sup>2</sup>

#### Keller (ca. 37,82 m<sup>2</sup>)

• Kellerraum I: 31,86 m²

• Kellerraum II: 5,96 m<sup>2</sup>

#### Außenflächen

• Terrasse: 8,00 m<sup>2</sup>

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen zugehörigen **Carport sowie einen Kfz-Abstellplatz.** 

Zur Information: bei einigen Fotos handelt es sich hier um Visualisierungen!

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 <3.500m Apotheke <3.000m Klinik <4.500m Krankenhaus <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m Kindergarten <3.000m Universität <5.500m Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m Bäckerei <3.000m Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <4.000m Straßenbahn <5.500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap