

**++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 m ²
Gesamtfläche:	224,39 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	37,82 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	328,14 €
Heizkosten:	45,99 €
USt.:	40,18 €
Provisionsangabe:	

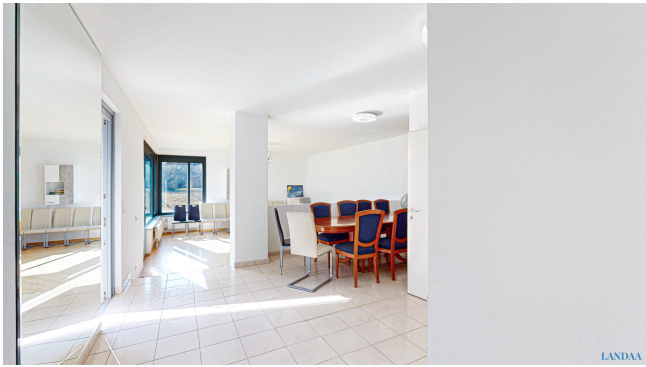
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

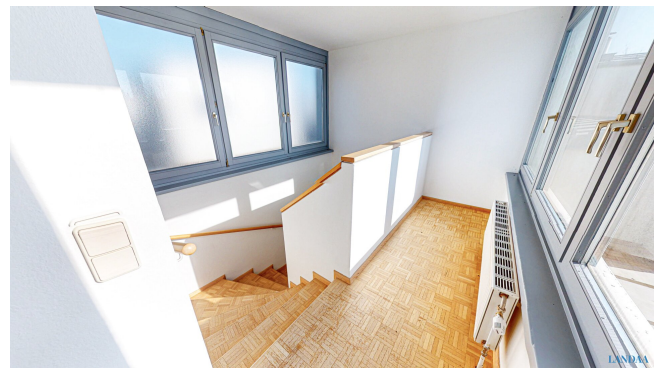
Ihr Ansprechpartner



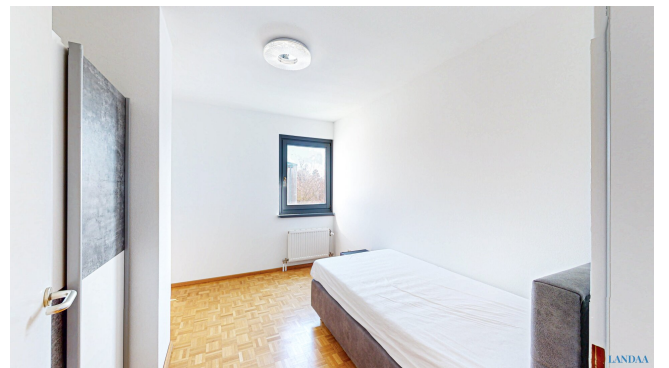
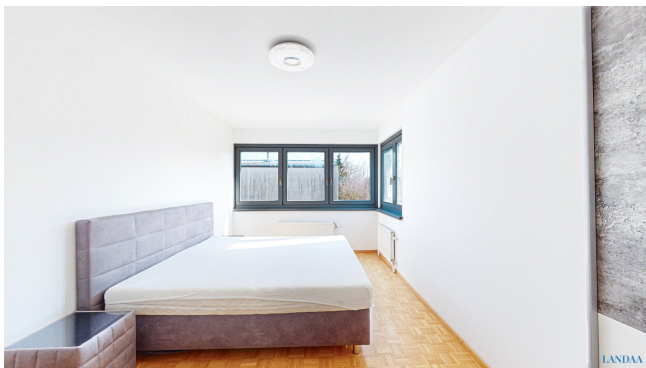
Roman Babadschanov

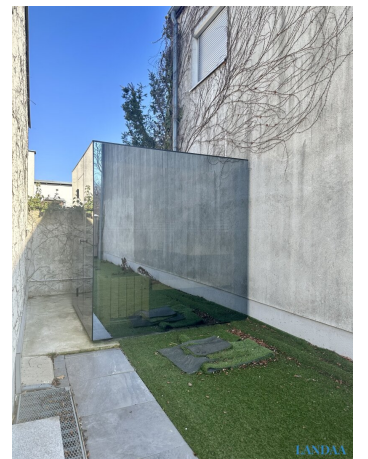






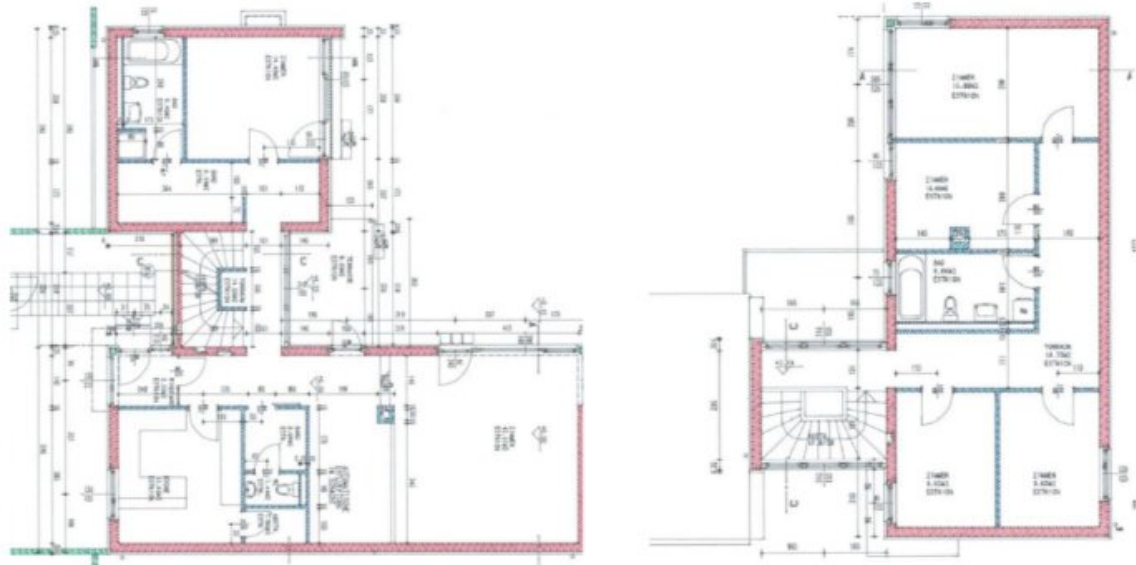




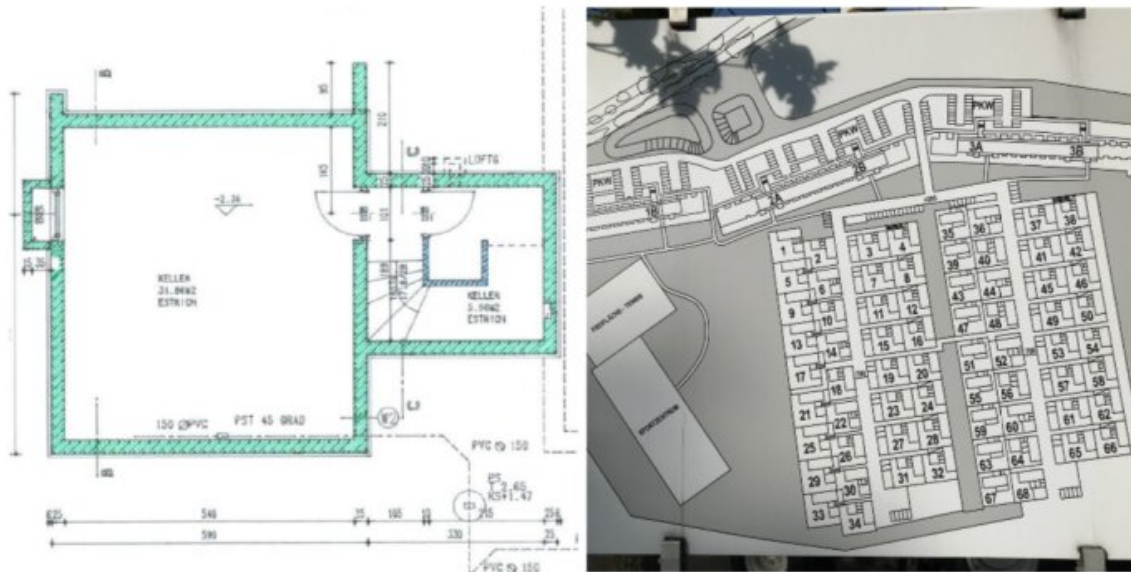




Grundriss EG u. Obergeschoss



Grundriss Keller u. Anlagenplan



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 m²)

- Windfang: 2,55 m²
- Vorraum: 14,00 m²
- Küche: 13,60 m²
- Abstellraum: 1,80 m²
- Garderobe: 3,00 m²
- WC: 1,44 m²
- Zimmer: 42,00 m²
- Zimmer: 14,40 m²
- Garderobe: 6,19 m²
- Bad: 6,40 m²

Obergeschoss (ca. 73,19 m²)

- Vorraum: 19,75 m²
- Zimmer: 9,65 m²
- Zimmer: 9,65 m²
- Bad: 6,66 m²
- Zimmer: 10,60 m²
- Zimmer: 16,88 m²

Keller (ca. 37,82 m²)

- Kellerraum I: 31,86 m²
- Kellerraum II: 5,96 m²

Außenflächen

- Terrasse: 8,00 m²

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