

## **Schlüsselfertiges Reihenhaus+ Kellergeschoss neben dem Badeteich Süßenbrunn**



In Richtung des Eingangsbereichs

**Objektnummer: 5660/7630**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,27 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	152,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	169,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	13,36 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 T  
1010 Wien

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

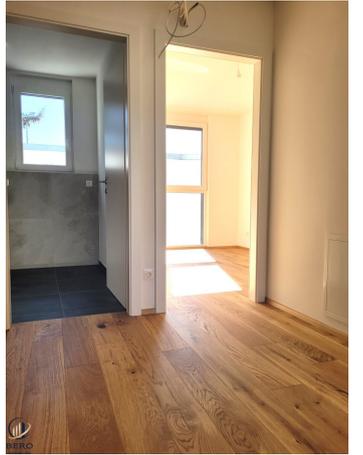
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









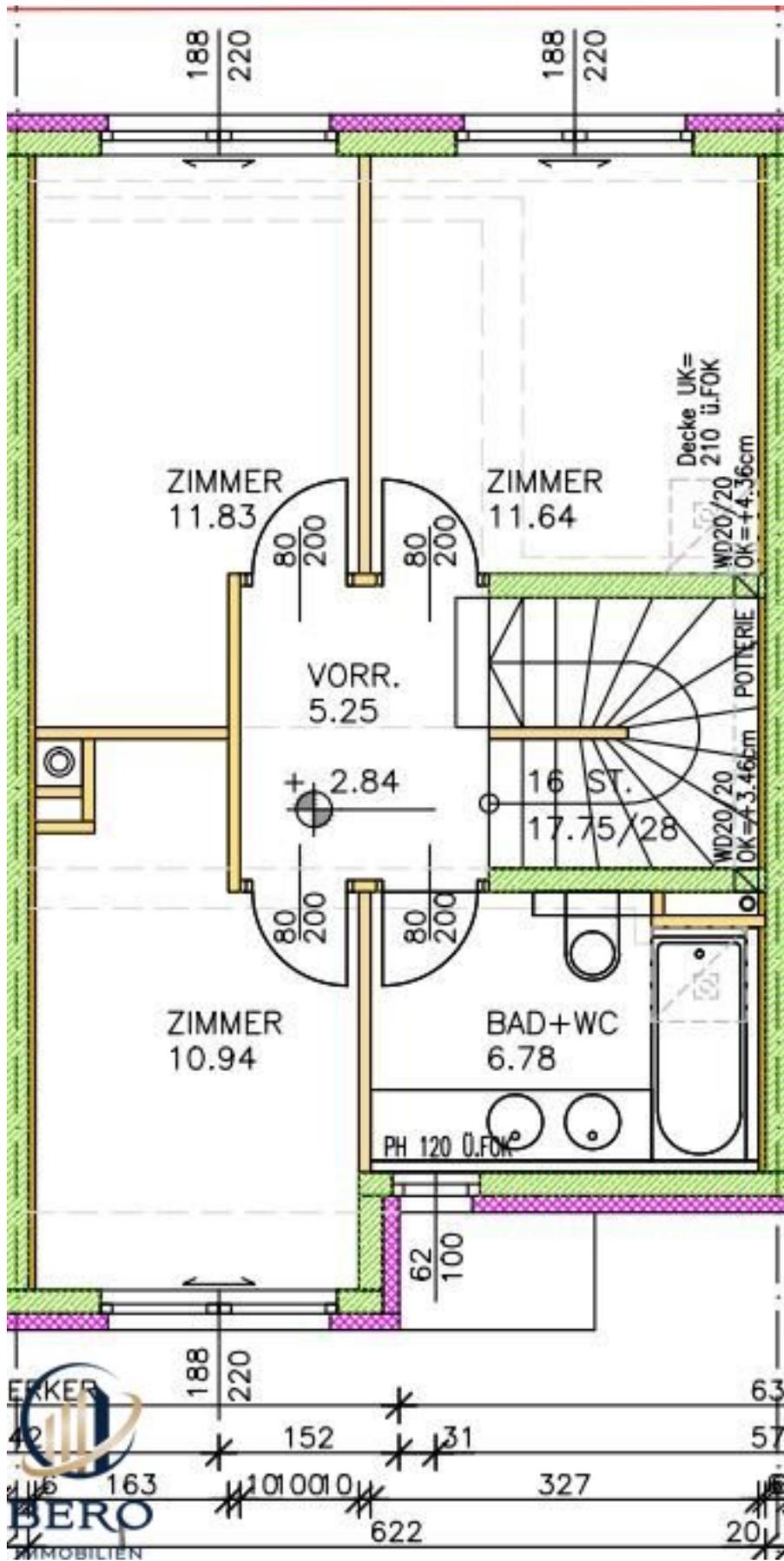






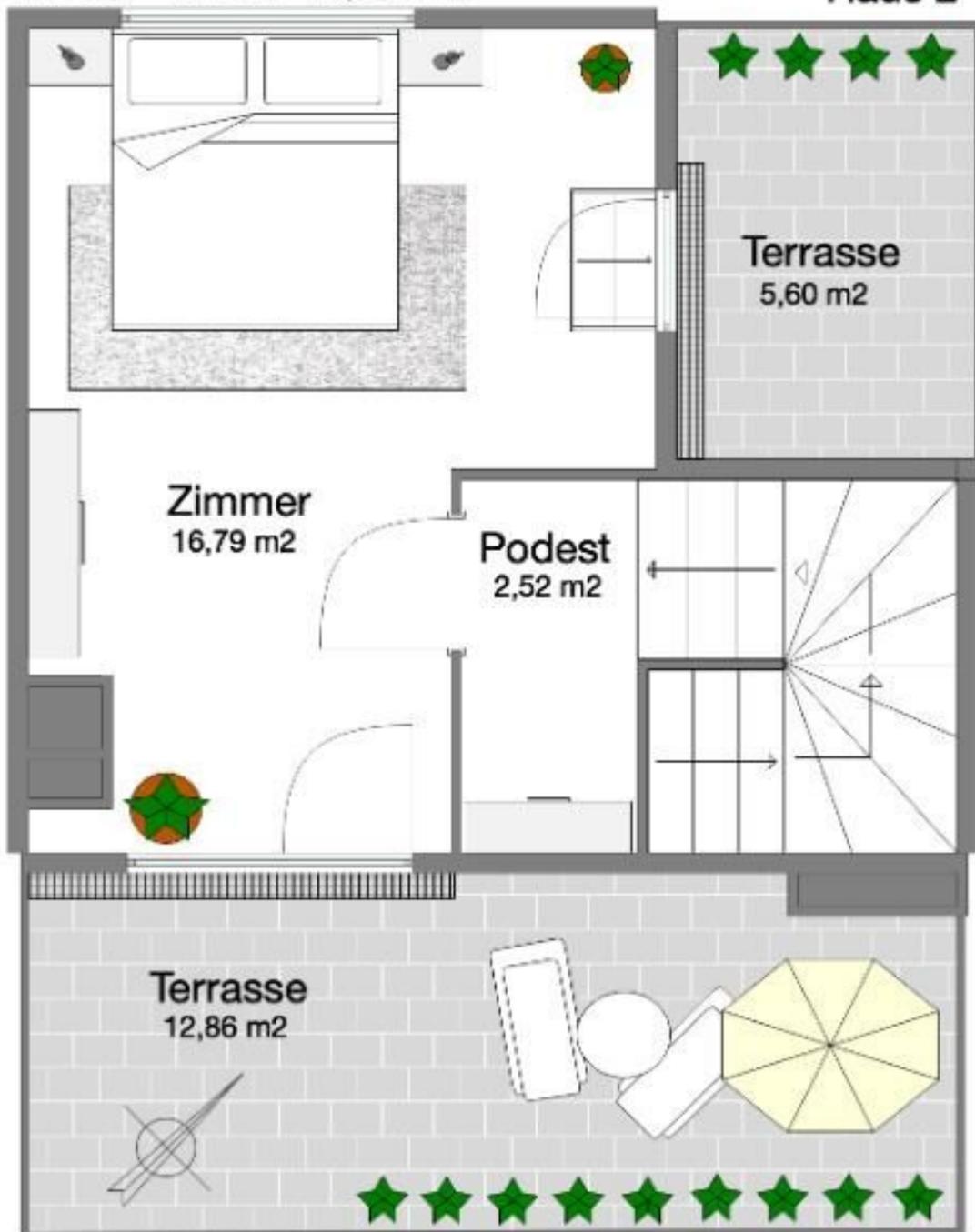




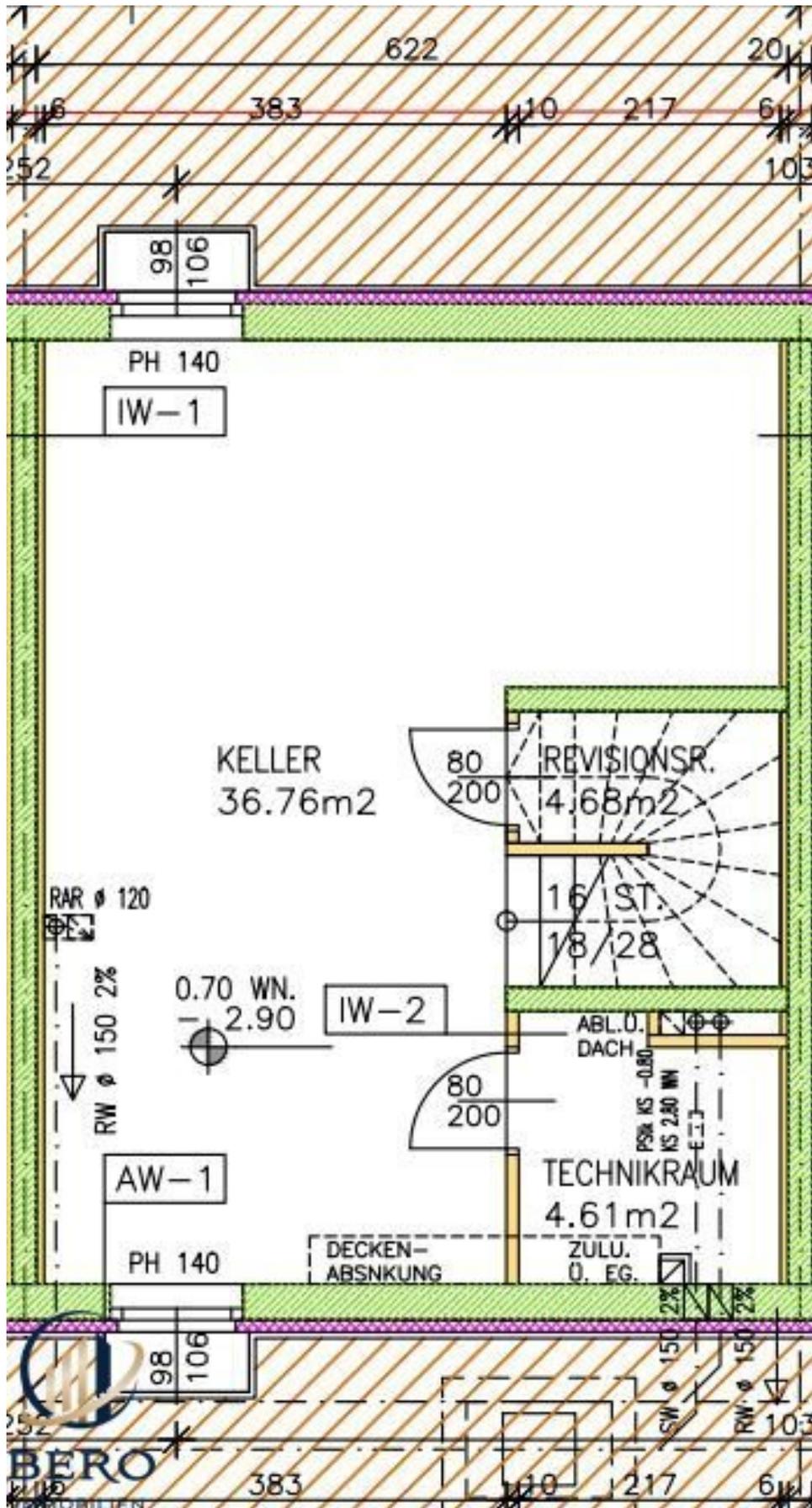


2. OG WNFL 19,32 m<sup>2</sup>

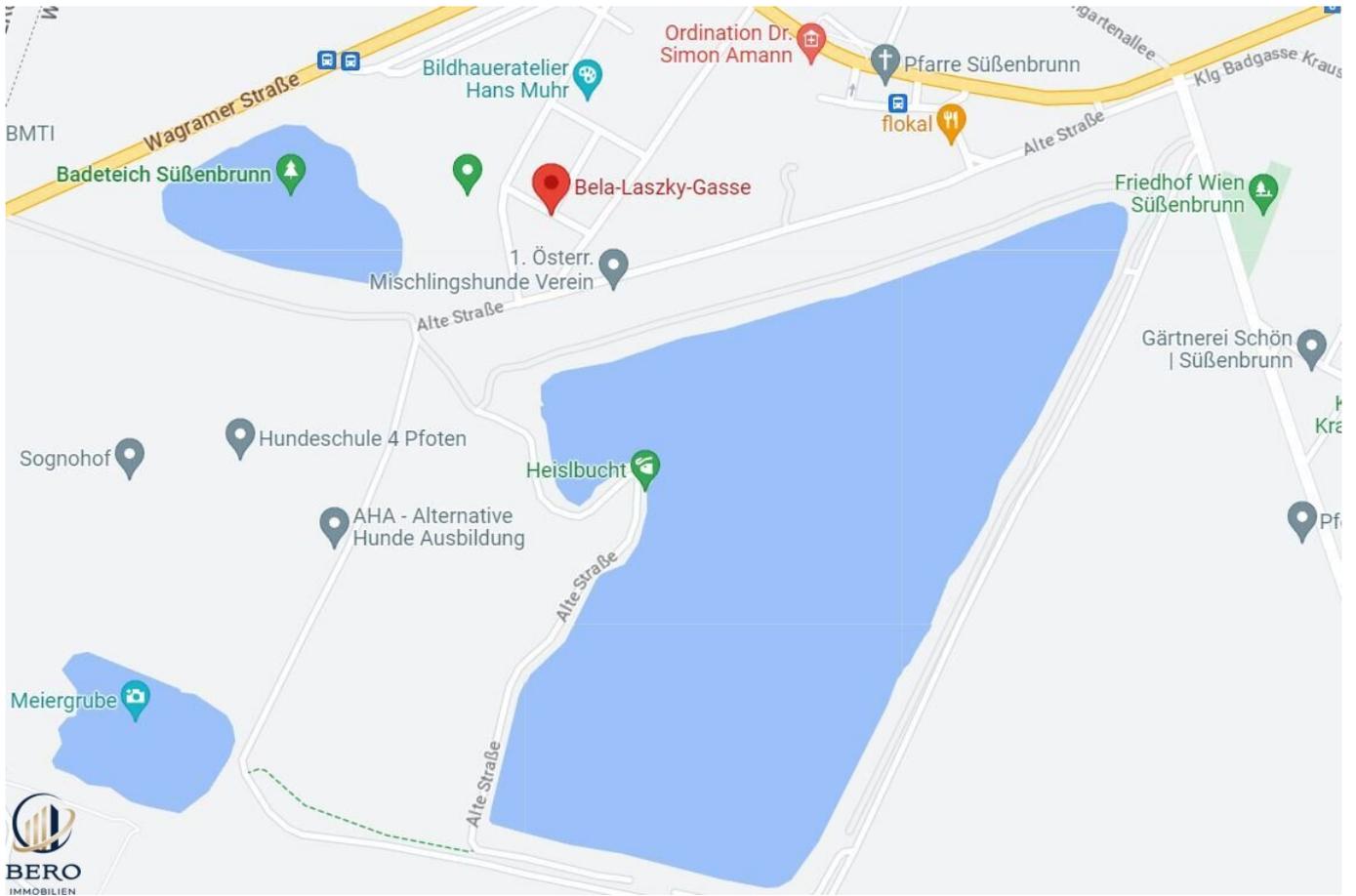
Haus 2



**BERO**  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

**"Dieses neu errichtete Reihenhaus auf 3 Etagen, inklusive Kellergeschoss, zwei Terrassen und Garten wartet auf SIE, als neue Bewohner"**

Nach Hause kommen und in die Badehose schlüpfen und "gschwind" in den **Badesee Süßenbrunn** der ums Eck zu finden 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 auch ein **neu sanierter Fußballplatz** für ihre Kids. Herz, was willst DU mehr?!

Die insgesamt vier Reihenhäuser befinden sich einer ruhigen und von Einfamilienhäusern umgebenen Gasse. Diese ist fußläufig nicht einmal 2 min. vom Badeteich entfernt.

Die vier Häuser verfügen über ein **Kellergeschoss**, das **Erdgeschoss** und jeweils **zwei Obergeschosse**. Weiters werden die Liegenschaften mit jeweils zwei Terrassen, einem kl. Balkon, einem Gartenanteil und mit einem KFZ-Stellplatz errichtet. Jedes der Geschosse verfügt über verschiedene Freiflächen, sodass Sie die gegebene **Grün- und Ruhelage** in vollen Zügen genießen können. Es wurde bereits mit dem Bau der einzelnen Kellergeschosse begonnen. Der genannte Kaufpreis ist **inklusive** der **schlüsselfertigen Ausstattung** und inkl. **eines KFZ-Stellplatzes**. Dieser wird zusätzlich mit einem Starkstromanschluss für E-Autos versehen. **Bezugsbereit** voraussichtlich ab dem **4. Quartal 2024**.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Begehungen sind gerne auch am Wochenende möglich. Ich freue mich auf unser Kennenlernen!**

### Fakten im Überblick:

- Zum Verkauf gelangen **4 Reihenhäuser**, welche derzeit **schlüsselfertig** und in Top Baumeisterqualität hergestellt werden,
- Auf **Eigengrund** errichtet und in sehr guter und absolut ruhiger Lage des 22. Bezirks,
- Die Reihenhäuser haben ansprechende Grundrisse, sowie ideale Wohn/Nutzflächen zwischen **144 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>**, jeweils **5 Zimmer**.
- Inkl. Kellergeschoss

- Inkl. KFZ Stellplatz

***\*\*Kein Baurecht- und kein Pachtgrund\****

## **Haus 2**

Das Erdgeschoss dieser Immobilie zeichnet sich unter anderem durch einen sonnigen und großzügig angelegten Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche und einem Essbereich aus. Weiters gelangen Sie vom Wohnzimmer direkt auf die Terrasse und in den Garten. Ebenso befinden sich der Vorraum und das Gäste WC mit Waschtisch auf dieser Ebene.

Erdgeschoss ca. 39,54 m<sup>2</sup>

- Vorraum mit ca. 7,02 m<sup>2</sup>
- teils offen gestaltete Küche ca. 7,86 m<sup>2</sup>
- gesamter Wohnbereich mit Küche und Essbereich ca. 30,64 m<sup>2</sup>
- Vom Wohnbereich gelangt man mittels direktem Zugang auf die Terrasse mit ca. 14,41 m<sup>2</sup>
- Gartenbereich
- Gäste WC ca. 1,88 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss ca. 46,44 m<sup>2</sup>

- Vorraum ca. 5,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 11,64 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3 ca. 11,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 ca. 10,94 m<sup>2</sup>
- Tageslicht Bad ca. 6,78 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss

Auf dieser Etage finden Sie einen weiteren großen und lichtdurchfluteten Raum vor. Über diesen gelangen Sie auf die zweite große Terrasse mit traumhaftem Ausblick und auf den Balkon. Über diesen gelangen Sie auf die zweite Terrasse und auf den Balkon. Diese Ebene eignet sich ideal als Eltern-Schlafzimmer mit zwei herrlichen Terrassen.

- Zimmer 5 ca. 16,79 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang auf den Balkon mit einer Fläche von ca. 5,14 m<sup>2</sup> und auf die 2. Terrasse mit ca. 12,48 m<sup>2</sup>.

Eine großartige Etage, um die Zeit als Paar genießen zu können. Entspannen Sie in den Abendstunden bei Sternenhimmel!

## Kellergeschoss

- Kellerraum mit einer Größe von ca. 35,97 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit Luft-Wärmepumpe ca. 4,61 m<sup>2</sup>
- Revisionsraum ca. 4,68 m<sup>2</sup>

## Ausstattung & Besonderheiten

- **Eichenholzparkett** in sämtlichen Wohnräumen

- **Fußbodenheizung** auf allen Etagen+ Kellergeschoss
- Warmwasseraufbereitung im Technikraum
- **Luftwärmepumpe**
- **Klimaanlagenvorbereitung** in allen Wohnräumen
- Die Sanitärräume werden mittels großformatigem Feinsteinzeug verflies
- Tageslicht Bad mit Badewanne, Doppelwaschtisch und einer weiteren Toilette
- elektrischer und außenliegender Sonnenschutz/Rollläden
- **Bodentiefe Fenster** auf allen Ebenen
- **3-fach verglaste Fenster-** und Terrassentüren
- Terrassen- und Treppenhausegeländer 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 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,39 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz ca.

14,50 m<sup>2</sup> **Verkauft**

**Haus 2** Wohn/Nutzfläche ca. 152,35 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,25 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m<sup>2</sup> **Kaufpreis € 599.000**

**Haus 3** Wohn/Nutzfläche ca. 150,06 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 47,98 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m<sup>2</sup> **Kaufpreis € 599.000**

**Haus 4** Wohn/Nutzfläche ca. 144,18 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,00 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m<sup>2</sup> **Verkauft**

**Vermerk:** Alle Angaben und Informationen beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind daher ohne Gewähr und Haftung. Wir bitten um Verständnis, dass wir auf Grund der "Nachweispflicht" gegenüber dem Eigentümer, ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Name, Adresse, E- Mail und Telefonnummer) bearbeiten können, (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). 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