

Neu errichtetes Reihenhauses unmittelbar neben dem Badeteich Süßenbrunn



Wohnküche mit direktem Zugang in den Garten

Objektnummer: 5660/7832

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,27 m²
Nutzfläche:	152,35 m²
Gesamtfläche:	169,11 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	13,36 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 GmbH
Elisabethstraße 22 T
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

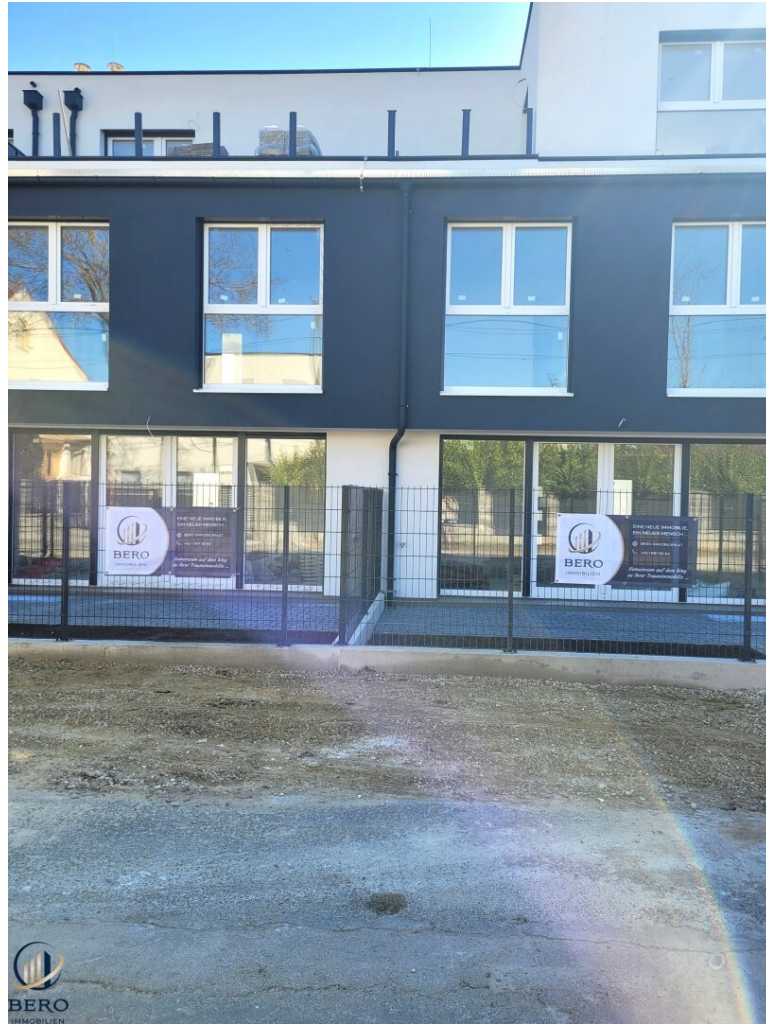












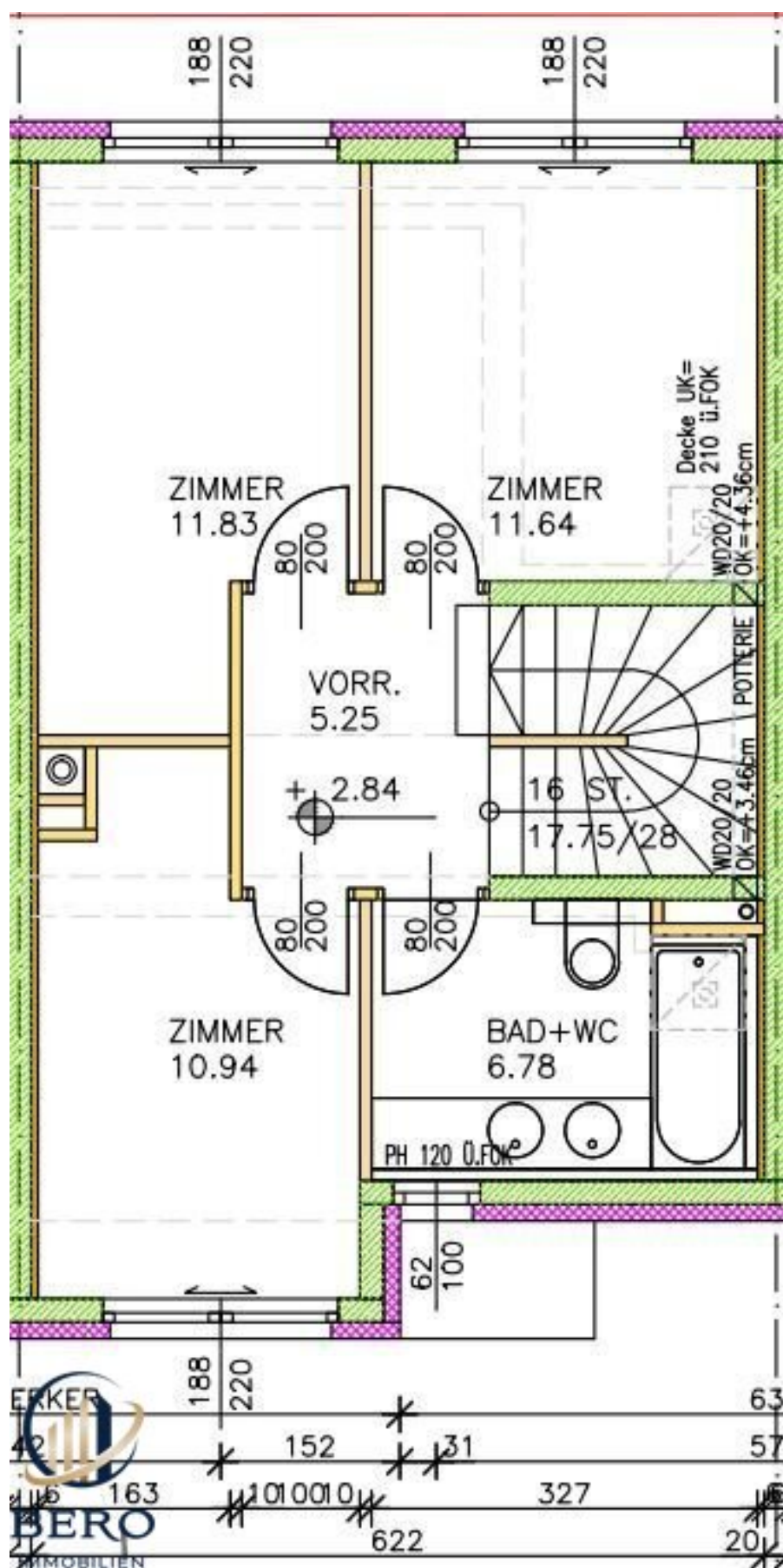






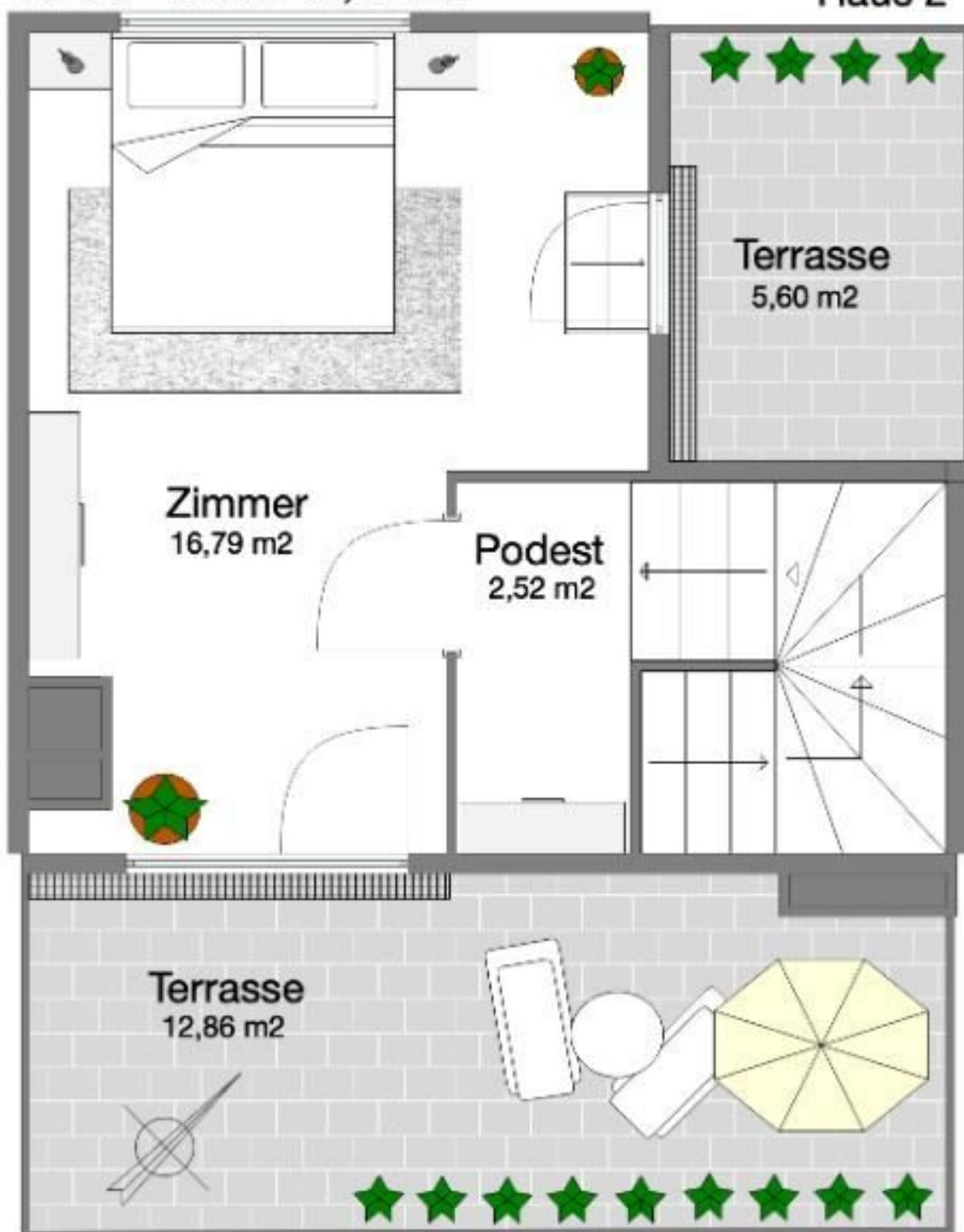
BERG Erdgeschoss WNFL 39,54 m²
IMMOBILIEN

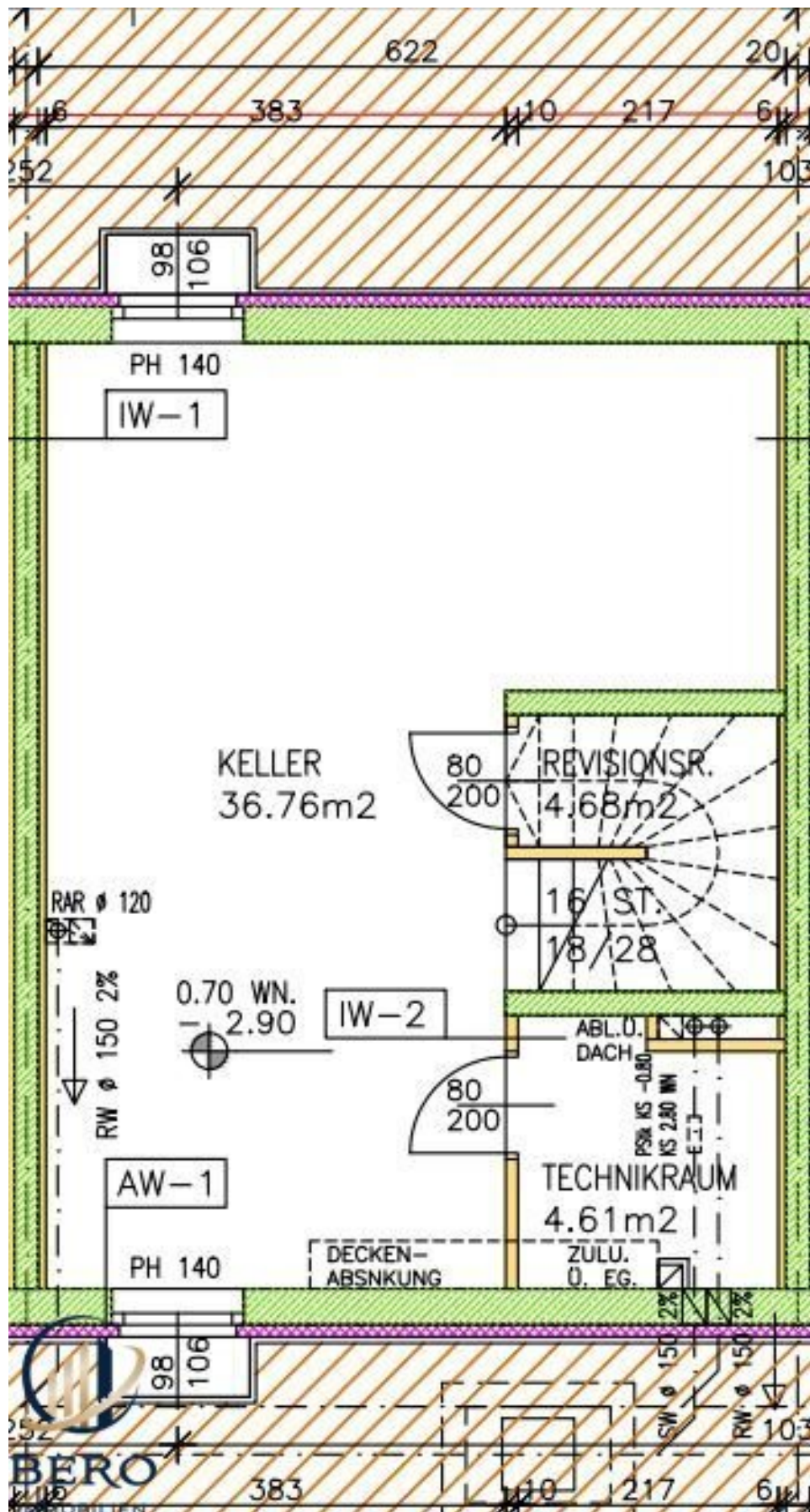
Haus 2



2. OG WNFL 19,32 m²

Haus 2



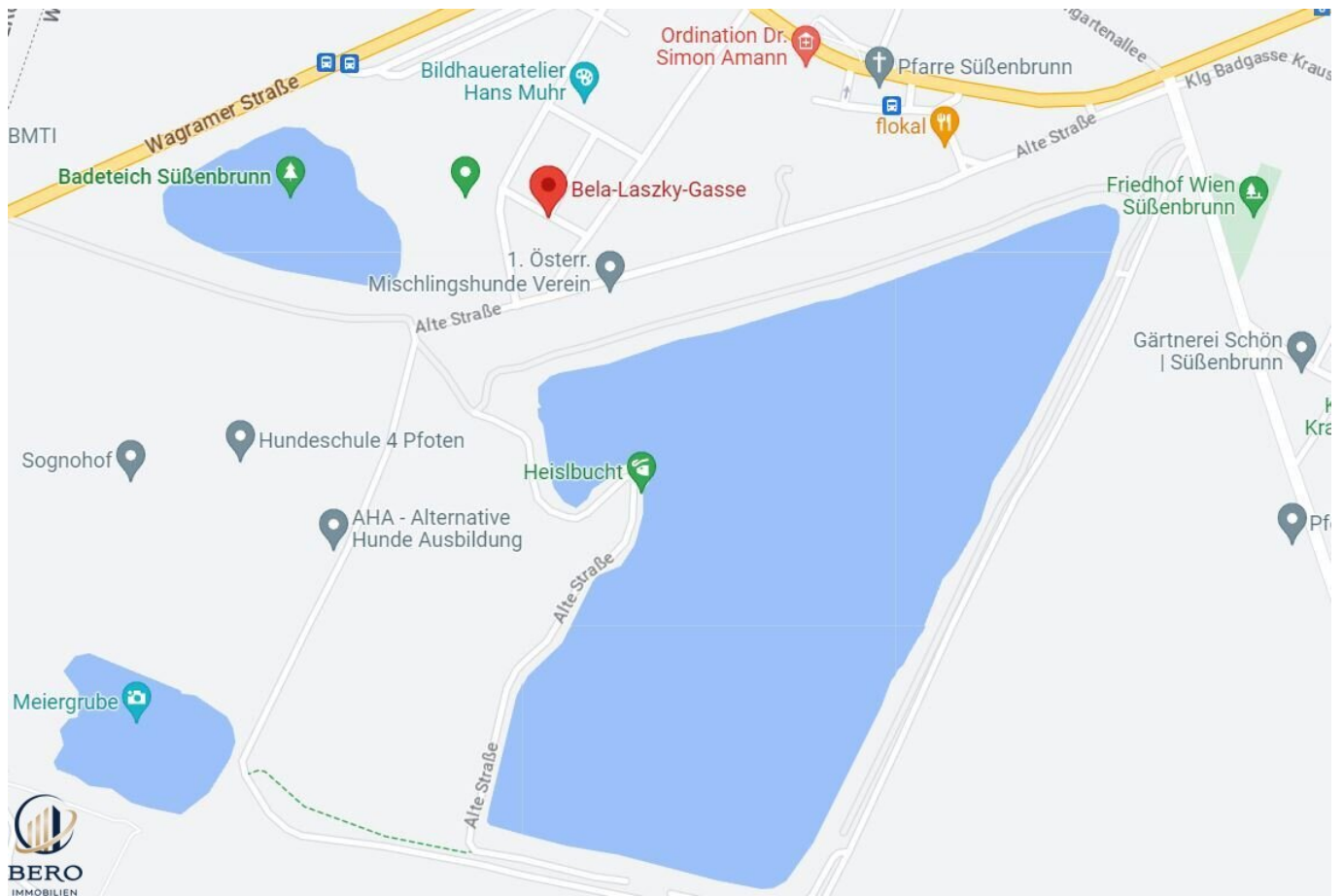


The site plan shows a residential development with the following details:

- Houses:** Four houses (HAUS 1 to HAUS 4) are arranged in a row. Each house has a yellow floor and a white roof. The area under each house is labeled 'WNFL' (Wohnfläche) and includes the house area and the area with the basement.
 - HAUS 1: WNFL 105,27 m² (150,53 m² mit Keller)
 - HAUS 2: WNFL 105,30 m² (152,35 m² mit Keller)
 - HAUS 3: WNFL 103,01 m² (150,06 m² mit Keller)
 - HAUS 4: WNFL 98,99 m² (144,18 m² mit Keller)
- Gardens:** Four gardens (Garten) are located at the top of the plan, each with a green floor.
 - Garten 1: 13,36 m²
 - Garten 2: 12,89 m²
 - Garten 3: 12,89 m²
 - Garten 4: 12,20 m²
- Terraces:** Four terraces (Terrasse) are located between the gardens and the houses, each with a light blue floor.
 - Terrasse 1: 14,41 m²
 - Terrasse 2: 13,90 m²
 - Terrasse 3: 13,90 m²
 - Terrasse 4: 13,42 m²
- Parking and Access:** A grey area at the bottom is labeled 'Ein- & Ausfahrt' (Entrance & Exit) with a double-headed arrow. Below this are four parking spaces (Stellplatz 1 to Stellplatz 4) with a light blue floor. To the left of the parking spaces is a green area labeled 'MÜLLPLATZ' (Waste Area) with a green floor.
- Orientation:** A compass rose is located in the bottom right corner, showing North (N), South (S), East (O), and West (W).







Objektbeschreibung

"Dieses neu errichtete Reihenhaushaus 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. Der genannte Kaufpreis ist **inklusive** der **schlüsselfertigen Ausstattung** und **inkl. eines KFZ-Stellplatzes**. Dieser wird zusätzlich mit einem Starkstromanschluss für E-Autos versehen.

Ab sofort bezugsbereit

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 m² und 150 m²**, 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 m²

- Vorraum mit ca. 7,02 m²
- teils offen gestaltete Küche ca. 7,86 m²
- gesamter Wohnbereich mit Küche und 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

1. 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 ca. 6,78 m²

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 m² mit direktem Zugang auf den Balkon mit einer Fläche von ca. 5,14 m² und auf die 2. Terrasse mit ca. 12,48 m².

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 m²
- Technikraum mit Luft-Wärmepumpe ca. 4,61 m²
- Revisionsraum ca. 4,68 m²

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 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,39 m²+ 1 Stellplatz ca.

14,50 m² **Verkauft**

Haus 2 Wohn/Nutzfläche ca. 152,35 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,25 m²+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m²

Haus 3 Wohn/Nutzfläche ca. 150,06 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 47,98 m²+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m² **Verkauft**

Haus 4 Wohn/Nutzfläche ca. 144,18 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,00 m²+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m² **Verkauft**

Vermerk: Alle Angaben 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 <4.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap