

## **Architektenhaus mit Pool & großem Keller in Süßenbrunn**



**Objektnummer: 1751/201**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	324,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	119,24 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



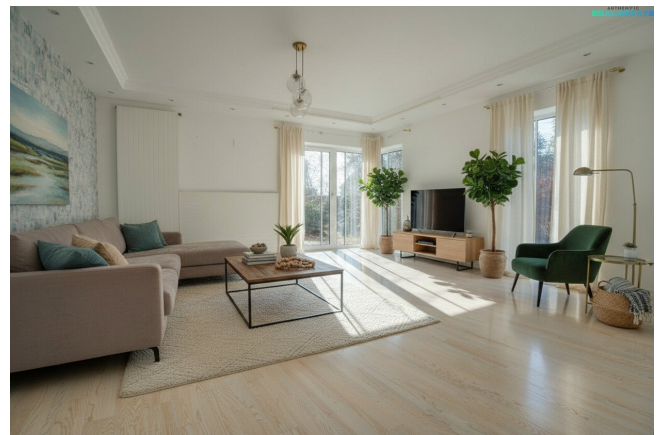
### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662











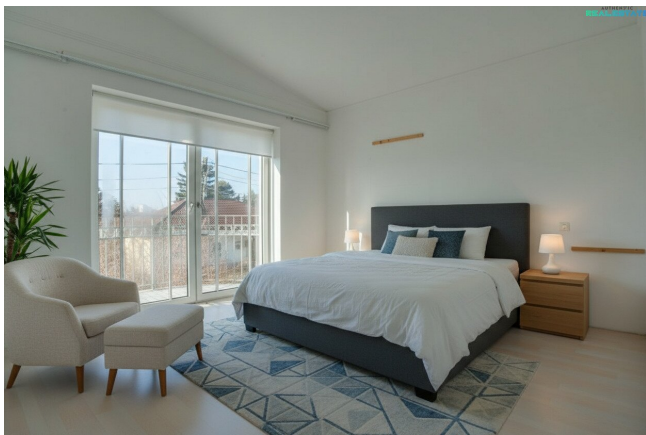






AUTHENTIC  
REAL ESTATE











AUTHEN7IC  
REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung im 22. Bezirk von Wien, im beliebten Stadtteil Süßenbrunn, befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit rund 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das im Jahr 1987 errichtete und von einem Architekten geplante Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen und ein angenehmes Wohnambiente.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Auf ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus:

- vier geräumige Schlafzimmer
- ein großzügiges Wohnzimmer
- eine große Küche mit Essbereich
- zwei Badezimmer
- einen praktischen Abstellraum
- einen hellen Wintergarten

Zusätzlich steht ein ca. 120 m<sup>2</sup> großer Keller zur Verfügung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzlicher Stauraum.

Die ca. 24 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Ein besonderes Highlight ist der private Pool im Garten – perfekt für entspannte Sommertage mit Familie und Freunden.

Eine Garage sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt am Haus.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels Gasheizung.

### Lage & Infrastruktur

Süßenbrunn gilt als besonders familienfreundlicher und naturnaher Stadtteil im 22. Bezirk von Wien. Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Größere Einkaufszentren und

weiterführende Schulen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## **Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut: Busverbindungen sorgen für eine rasche Verbindung zu umliegenden Stadtteilen sowie zu Schnellbahn- und U-Bahn-Stationen. Mit dem Auto erreicht man die Wiener Innenstadt in angemessener Zeit, zudem besteht eine gute Anbindung an die Autobahn und das überregionale Straßennetz.

Dieses Architektenhaus vereint großzügiges Wohnen, Privatsphäre und hohe Lebensqualität in einer der gefragten Wohnlagen des 22. Bezirks – ideal für Familien oder alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung.

Es werden zum Teil KI-generierte Bilder verwendet, um ein Beispiel zu geben wie es aussehen könnte nach einer Sanierung oder Möblierung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap