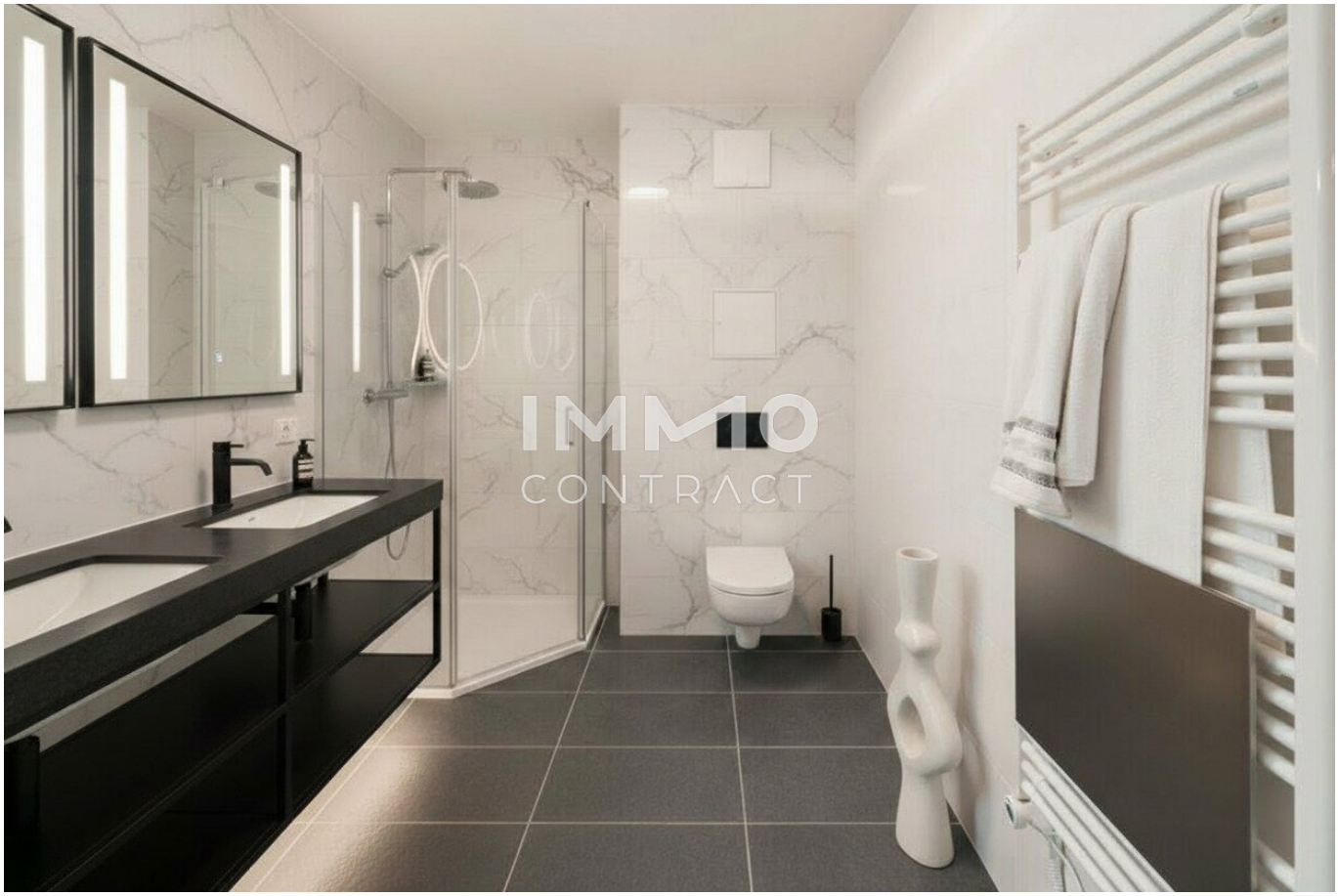
Erstbezug: Stilvolle 4-Zi Wohnung EG mit Garten, Terrasse, Garage in 1220 Wien!



Objektnummer: 1939/216170

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Süßenbrunner Straße 61
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m²
Nutzfläche:	88,00 m²
Gesamtfläche:	97,94 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	73,80 m²
Keller:	2,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	573.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner



Jochen Schön

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

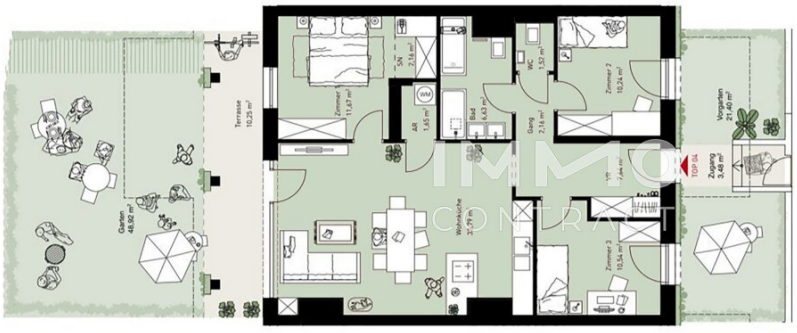








TOP 04 | 0 ERDGESCHOSS



N

DIN-A4
M 1:125

1m 5m

TOP/EINHEITENSTEMPEL:

00,00 m2	EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)
RAUMSTEMPEL:	
00,0 [00,0] m2	RAUMFLÄCHE (über 1,5m RAUMHÖHE)

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und poterien erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, rechtliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der wup zt gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung der planer:innen. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

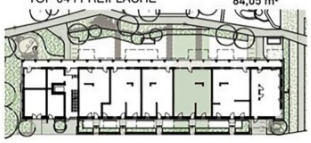
IMMO CONTRACT

AUSBLICK IM GRÜNEN

0 | ERDGESCHOSS

TOP 04 | 4-ZIMMER

04	AR	1,65
04	Bad	6,63
04	Gang	2,16
04	SN	2,16
04	VR	7,64
04	WC	1,52
04	Wohnküche	33,79
04	Zimmer 1	11,67
04	Zimmer 2	10,24
04	Zimmer 3	10,54
TOP 04 I WOHNFLÄCHE		**88,00 m²**
04	Garten	48,92
04	Terrasse	10,25
04	Vorgarten	21,40
04	Zugang	3,48
TOP 04 I FREIFLÄCHE		**84,05 m²**



ORIENTIERUNGSPLAN

Objektbeschreibung

Modernes Eigentum am Stadtrand – Naturnahes Wohnen mit hohem Komfort

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit 36 freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Größen von 2 bis 4 Zimmern (36–91 m²). Die Wohnungen sind ideal für Singles, Paare und Familien und bieten private Außenflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten – perfekt, um die Nähe zur Natur täglich zu erleben.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben und sind mit hochwertigen Sanitäranlagen, eleganten Fliesen sowie Parkettböden ausgestattet. Wer eine hochwertige Eigentumswohnung sucht, findet hier zeitloses Design in Verbindung mit erstklassiger Wohnqualität.

Für zusätzlichen Komfort stehen 20 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Das Projekt im Überblick

- 36 freifinanzierte Eigentums? und Vorsorgewohnungen (2–4 Zimmer, 36–91 m²)
- Jede Wohnung mit privatem Balkon, Terrasse oder Garten
- 20 Tiefgaragenstellplätze
- Naturnahe Lage (Nähe Hirschstettner Badeteich) mit guter öffentlicher Anbindung
- **Baubeginn Q2 2027**
- **geplante Übergabe Ende 2028**

Ausstattungshighlights

- Schlüsselfertige Ausstattung mit hochwertigen Sanitärinstallationen

- Stilvolle Fliesen und elegante Parkettböden
- Energieeffiziente Gebäudetechnik und moderne Haustechnik (Details im Booklet)
- Wärmeversorgung über energieeffiziente Luft?Wasser?Wärmepumpe
- Mechanische Abluft in Bad/WC (mit Nachlauf); Küchenlüftung über Umluft?Dunstabzug

Lage

Die Lage im 22. Bezirk überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Der Bus 86A befindet sich nur 40 m entfernt, die Straßenbahnen 26 und 27 sowie die S-Bahn-Linie S2 erreichen Sie in jeweils 750 m. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergarten (210 m) und Volksschule (400 m).

Für die Nahversorgung ist bestens gesorgt: Billa liegt 750 m entfernt, Hofer und der Gewerbepark Kagran erreichen Sie in 900 m. Medizinische Versorgung bieten die nahegelegene Apotheke (550 m) sowie das SMZ-Ost in 4,2 km Entfernung.

Freizeitangebote sind vielfältig: Der Jakob-Bindel-Park liegt nur 350 m entfernt, der Motorikpark 550 m, und der Hirschstettner Badeteich 800 m. Auch die Blumengärten Hirschstetten und Ikea erreichen Sie in 1,2 km. Bildungseinrichtungen wie die Vetmeduni (3,9 km) und die WU (9,9 km) sind gut erreichbar. So entsteht ein perfekter Mix aus urbanem Leben und Erholung.

Renderings: Symbolbilder (c) zoomvp.at / IC-KI 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <825m
Apotheke <600m
Klinik <825m
Krankenhaus <2.900m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <200m
Universität <3.150m
Höhere Schule <2.175m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <1.225m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige
Bank <1.050m
Geldautomat <1.050m
Post <1.450m
Polizei <1.025m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <1.700m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <1.450m
Autobahnanschluss <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap