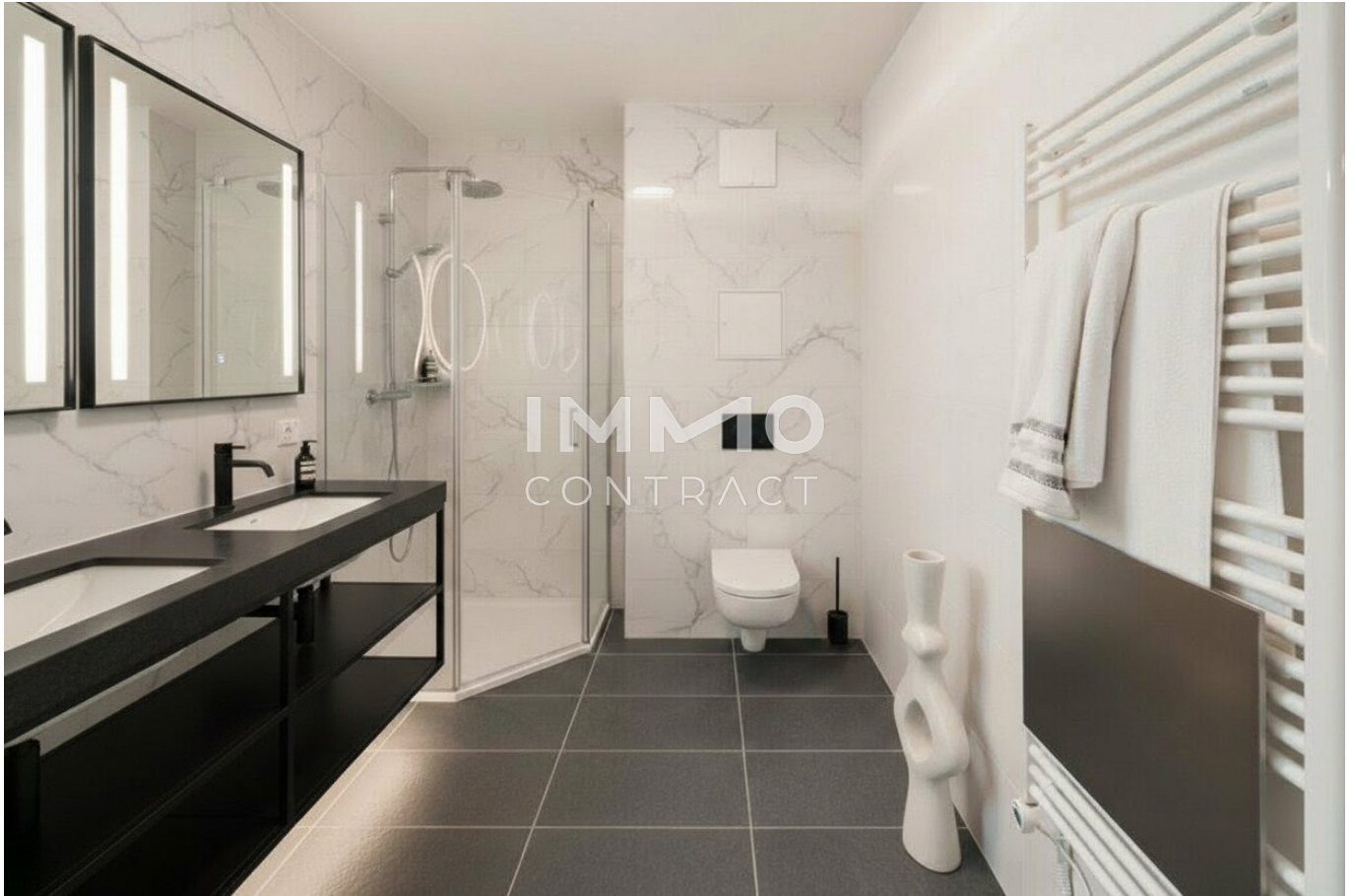


**Erstbezug: Stilvolle 4-Zi Wohnung EG mit Garten,
Terrasse, Garage in 1220 Wien!**



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 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Gesamtfläche:	97,94 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	73,80 m ²
Keller:	2,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	573.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner



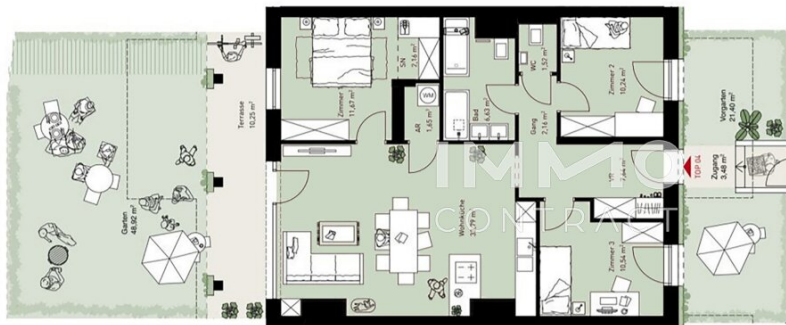
Ahmed Hassan

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17





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	WR	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 WOHNFLÄCHE		88,00 m²

04	Garten	48,92
04	Terrasse	10,25
04	Vorgarten	21,40
04	Zugang	3,48
TOP 04 FREIFLÄCHE		84,05 m²



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 potenzen 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 swp ag dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche verwendung, vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nachnutzung 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.



ORIENTIERUNGSPLAN

20251105 | VERKAUFSPLAN | SBW-1_8_TOP-04

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 Sanitäreinrichtungen, 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.

Ihr Vorteil beim Erwerb: Alle Eigentumsobjekte werden ohne Vermittlungsprovision angeboten (Ersparnis: 3,6 % inkl. MwSt.).

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
- Fertigstellung (beziehbar) 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.

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