

**Erstbezug: 4-Zi EG-Wohnung mit Garten, Terrasse & Garage in Donaustadt, Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 1939/216168**

**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:	76,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,59 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	84,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	58,38 m <sup>2</sup>
Keller:	2,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	495.500,00 €
Provisionsangabe:	

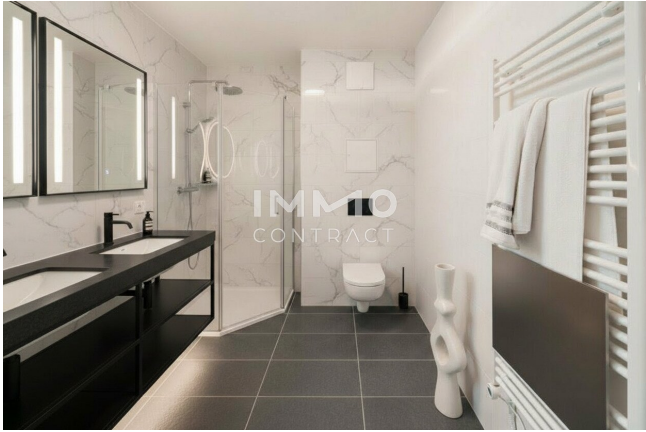
Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Ahmed Hassan**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17







DIN-A4  
**M 1:125**



TOP/EINHEITENSTEMPEL:  
 00,00 m<sup>2</sup> EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)  
 RAUMSTEMPEL:  
 00,0 (00,0) m<sup>2</sup> RAUMFLÄCHE (über 1,5m RAUMHÖHE)

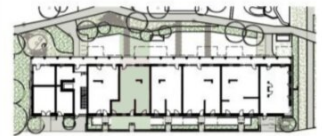
# IMMO CONTRACT

## AUSBLICK IM GRÜNEN

0 | ERDGESCHOSS  
**TOP 02 | 4-ZIMMER**

02	AR	1,05
02	Bad	5,70
02	Gang	1,70
02	VR	4,97
02	WC	1,49
02	Wohnküche	29,14
02	Zimmer 1	11,84
02	Zimmer 2	10,44
02	Zimmer 3	10,26
<b>TOP 02   WOHNFLÄCHE</b>		<b>76,59 m<sup>2</sup></b>

02	Garten	31,61
02	Terrasse	8,75
02	Vorgarten	23,29
02	Zugang	3,48
<b>TOP 02   FREIFLÄCHE</b>		<b>67,13 m<sup>2</sup></b>



**ORIENTIERUNGSPLAN**

20251105 | VERKAUFSPLAN | SBW-1\_K\_TOP-02

# 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>)
- 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