# Donaustadt! 2-Zi-Wohnung mit Balkon, Fußbodenheizung & Garage – Top Lage!




**Objektnummer: 1939/216175**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Süßenbrunner Straße 61 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 37,16 m² |
| **Nutzfläche:** | 37,16 m² |
| **Gesamtfläche:** | 40,38 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,03 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 236.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber

# Ihr Ansprechpartner



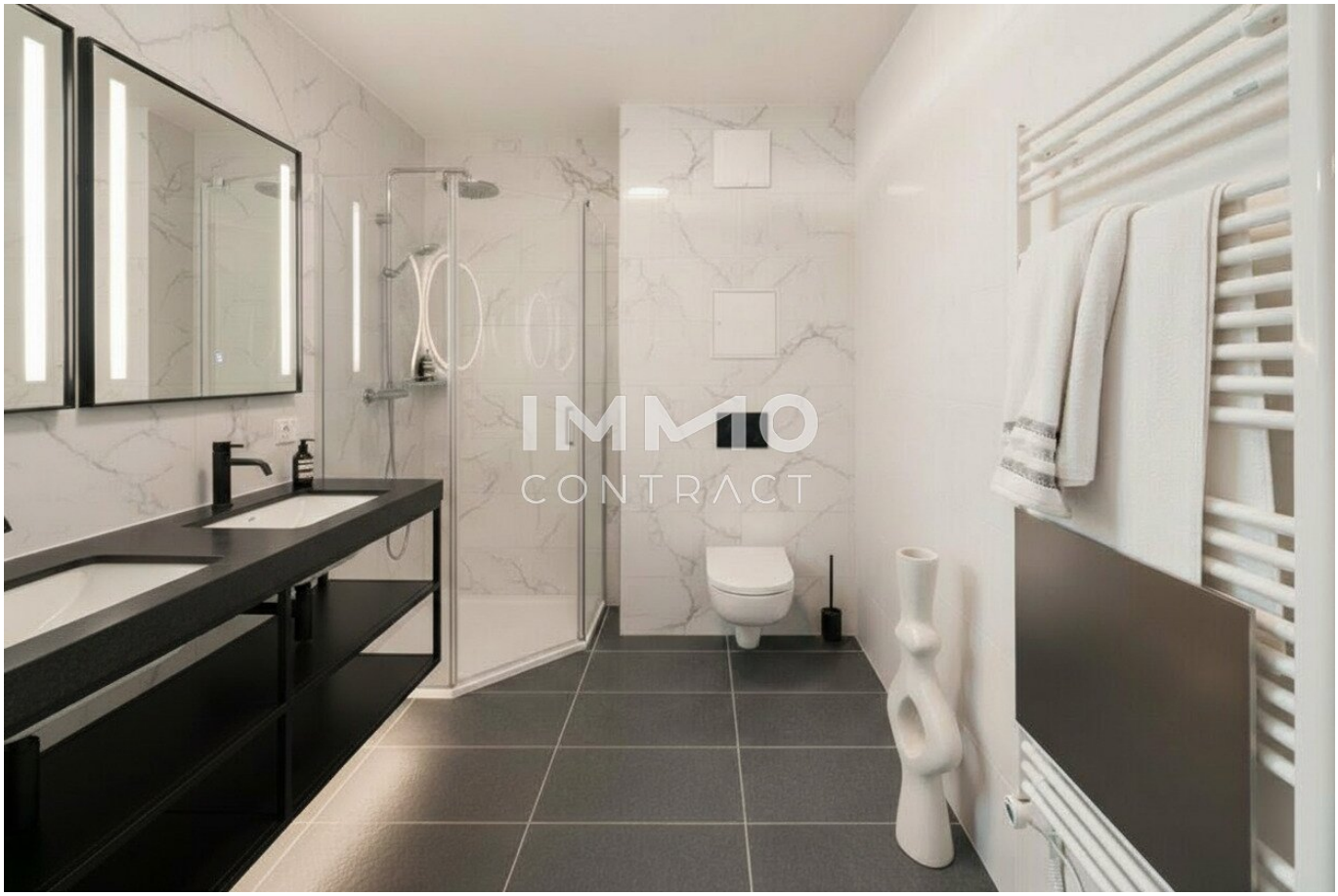
**Jochen Schön**

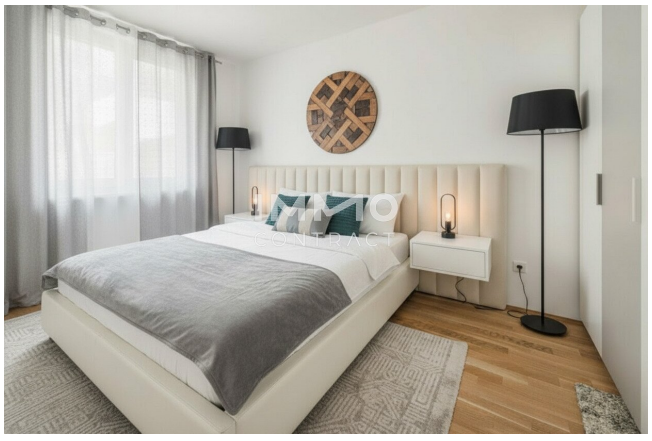
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

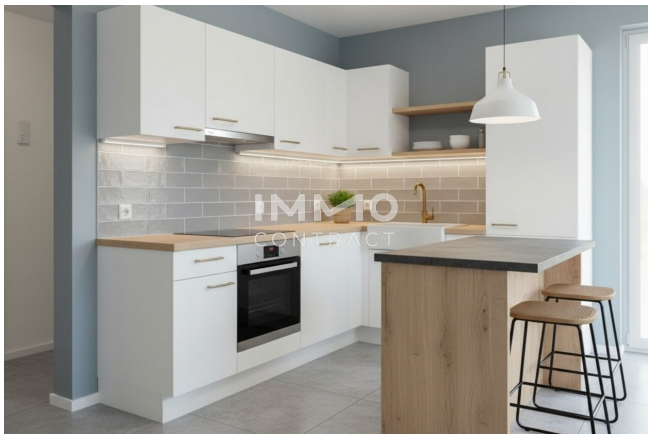


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



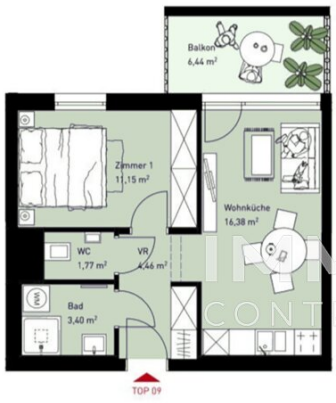







IMMO
CONTRACT

# TOP 09 | +1 OBERGESCHOSS 01




DIN-A4
M 1:100

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)

IMMO CONTRACT

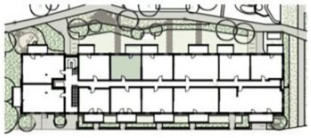
## AUSBLICK IM GRÜNEN

+1 | OBERGESCHOSS 01

**TOP 09 | 2-ZIMMER**

| | | |
|---|---|---|
| 09 | Bad | 3,40 |
| 09 | VR | 4,46 |
| 09 | WC | 1,77 |
| 09 | Wohnküche | 16,38 |
| 09 | Zimmer 1 | 11,15 |
| **TOP 09 \| WOHNFLÄCHE** | | **37,16 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| 09 | Balkon | 6,44 |
| **TOP 09 \| FREIFLÄCHE** | | **6,44 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