

Moderne 4-Zi-Erdgeschoßwohnung mit Garten, Terrasse & Garage in 1220 Wien – Erstbezug!



Objektnummer: 1939/216169

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:	71,78 m²
Nutzfläche:	71,78 m²
Gesamtfläche:	79,73 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	57,61 m²
Keller:	2,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	466.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner

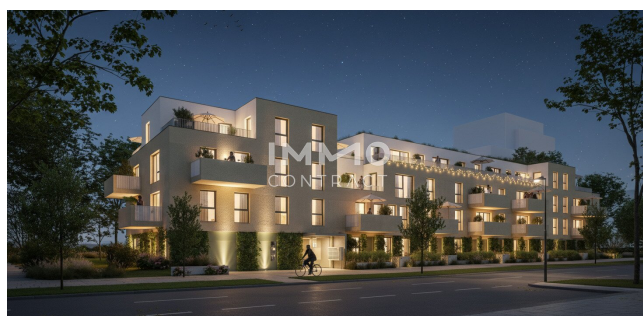


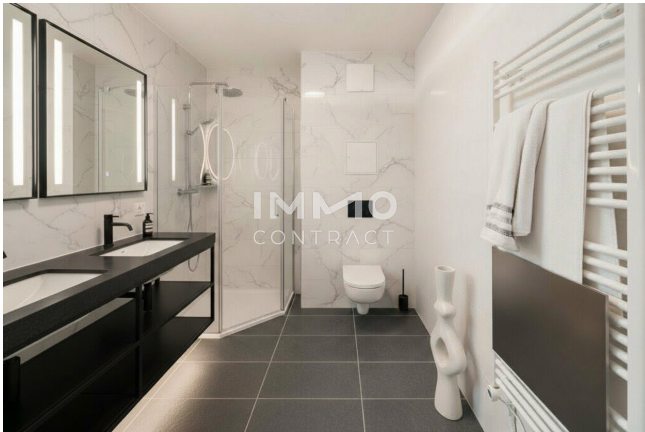
Jochen Schön

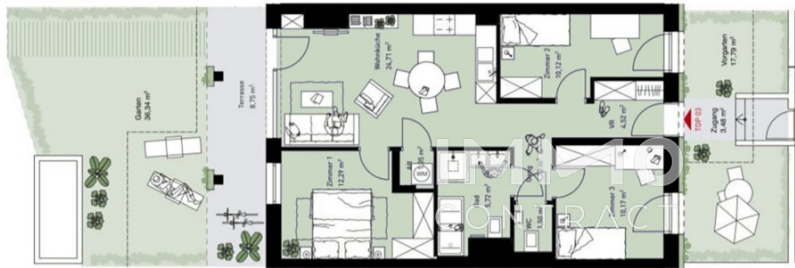
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17



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







DIN-A4
M 1:125



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

K 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 rübaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgänge decken und putzen erfolgen nach erforderlich, 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 wwp zt groß dar und ist gesetzlich geschütztes geistiges urheberrecht. vervielfältigung, verbreitung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung der planer innen. unveränderte plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

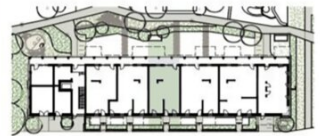
IMMO CONTRACT

AUSBLICK IM GRÜNEN

0 | ERDGESCHOSS TOP 03 | 4-ZIMMER

03	AR	1,05
03	Bad	5,72
03	Gang	1,70
03	VR	4,52
03	WC	1,50
03	Wohnküche	24,71
03	Zimmer 1	12,29
03	Zimmer 2	10,12
03	Zimmer 3	10,17
TOP 03 WOHNFLÄCHE		71,78 m²

03	Garten	36,34
03	Terrasse	8,75
03	Vorgarten	17,79
03	Zugang	3,48
TOP 03 FREIFLÄCHE		66,36 m²



ORIENTIERUNGSPLAN

20251105 | VERKAUFSPLAN | SBW-1_8_TOP-03

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.

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