

## **Clever wohnen im Grünen – Moderne Anleger- oder Singlewohnung im 22. Bezirk**



**Objektnummer: 297735**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Süßenbrunner Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	229.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.487,56 €
Betriebskosten:	99,53 €
USt.:	9,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

Messendorfer Straße  
8041 Graz

T +43 6643070009  
H +43 650 56 75 611

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

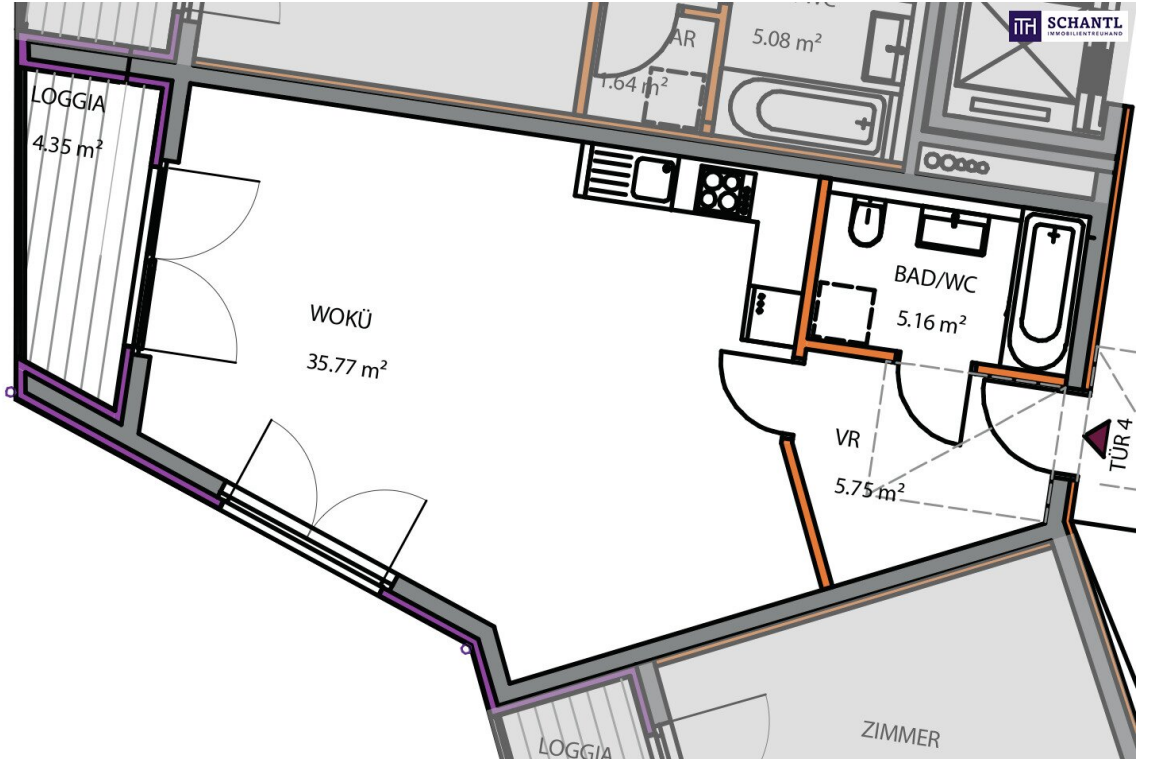
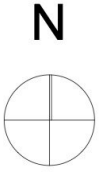








# Süßenbrunn



# Objektbeschreibung

## Leben zwischen Stadt und Natur

Diese charmante Erdgeschosswohnung vereint modernes Wohnen und eine ruhige Lage am Stadtrand des 22. Bezirks. Das 2022 errichtete Zuhause präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet eine attraktive Wohnlösung für Singles, Pendler oder Anleger.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, rund 36 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Schlafbereich mit offenem und lichtdurchflutetem Raumgefühl. Die bereits im Kaufpreis enthaltene Küche ist harmonisch integriert und bietet alles, was man für komfortables Wohnen benötigt. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 4,35 m<sup>2</sup> große, westseitig ausgerichtete Loggia – der perfekte Platz, um die Nachmittags- und Abendsonne in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Das Badezimmer mit integriertem WC verfügt über eine Badewanne, Handwaschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Der gut geschnittene Vorraum mit knapp 6 m<sup>2</sup> schafft einen einladenden Eingangsbereich und zusätzlichen Stauraum.

Auch die Ausstattung überzeugt: **Fußbodenheizung** mittels zentraler **Luftwärmepumpe**, **Video-Gegensprechanlage**, zeitloses Feinsteinzeug im Badezimmer sowie stilvoller Dreistabparkett im Wohnbereich sorgen für modernen Wohnkomfort und eine hochwertige Wohnqualität.

Eine **ideale Immobilie für Eigennutzer, Singles, Pendler oder Anleger**, die eine gepflegte Wohnung in naturnaher Lage mit ausgezeichnete Lebensqualität suchen.

Wohnfläche: ca. 46,68 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 4,35 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: € 229.000,-**

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <2.250m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.250m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m  
Kindergarten <3.250m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.750m  
Einkaufszentrum <3.750m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.250m  
Straßenbahn <4.250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap