Leben zwischen Stadt und Natur – Exklusive Dachgeschosswohnung mit Ostbalkon!



Objektnummer: 298671

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Süßenbrunner Platz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,10 m²
Nutzfläche:	100,25 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 30,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	468.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.668,33 €
Betriebskosten:	236,72 €
USt.:	23,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler















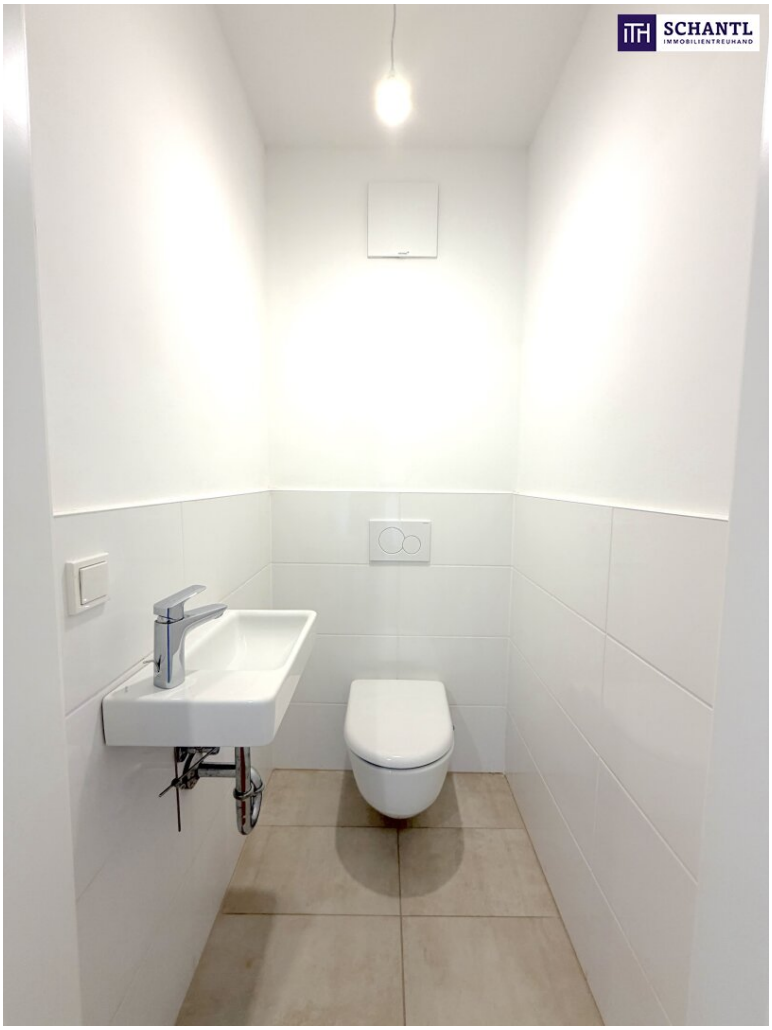





















SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
N
ZIMMER
18.25 m²
ZIMMER
15.58 m²
WC
1.80 m²
AR
1.80 m²
VR
8.78 m²
BAD
6.61 m²
TÜR 15
WOKÜ
41.73 m²
BALKON
8.29 m²
WNFL= 96,10 m² Balkon = 8,29 m²

Objektbeschreibung

Leben zwischen Stadt und Natur

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Lage am Stadtrand des 22. Bezirks. Das 2022 errichtete Zuhause präsentiert sich nach nur einer Vermietung in neuwertigem Zustand und bietet auf rund **96 m² Wohnfläche** ein **stilvolles Ambiente** mit viel Komfort.

Herzstück der Wohnung ist die beeindruckend helle, rund **42 m² große Wohnküche** mit großzügigem Wohn- und Essbereich. Die bereits im Kaufpreis enthaltene Einbauküche – macht diesen Raum zum perfekten Mittelpunkt für gemeinsame Stunden. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. **8,5 m² großen Ostbalkon** mit Glasgeländer, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und zum entspannten Start in den Tag einlädt.

Zwei großzügige **Schlafzimmer mit ca. 16 m² und 18 m²** bieten ideale Rückzugsorte für Paare, Familien oder Homeoffice-Lösungen. Das Badezimmer überzeugt mit ca. 6,6 m², Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken. Ein separates WC sowie ein praktischer **Abstellraum** ergänzen das Raumangebot perfekt.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: **Fußbodenheizung** mittels zentraler **Luftwärmepumpe**, **Klimaanlagen** in allen Aufenthaltsräumen, **Video-Gegensprechanlage**, zeitloses Feinsteinzeug im Badezimmer sowie stilvoller Dreistabparkett in den Wohnräumen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Eine ideale Immobilie für Eigennutzer, junge Familien oder Anleger, die modernes Wohnen in naturnaher Lage mit hervorragender Lebensqualität suchen.

Wohnfläche: ca. 96,10 m² + Balkon: ca. 8,29 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 468.000,-

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

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

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