

**Premiumlage - Wohnen im Grünen direkt am Golfplatz  
Süßenbrunn**



**Objektnummer: 22351**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weingartenallee 24
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	210,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	80,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

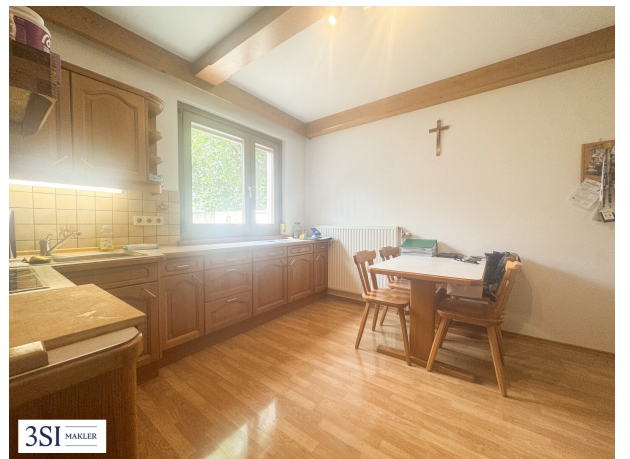


**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





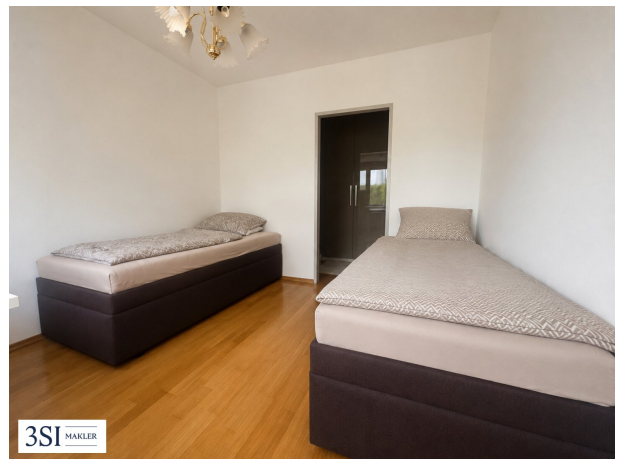




3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

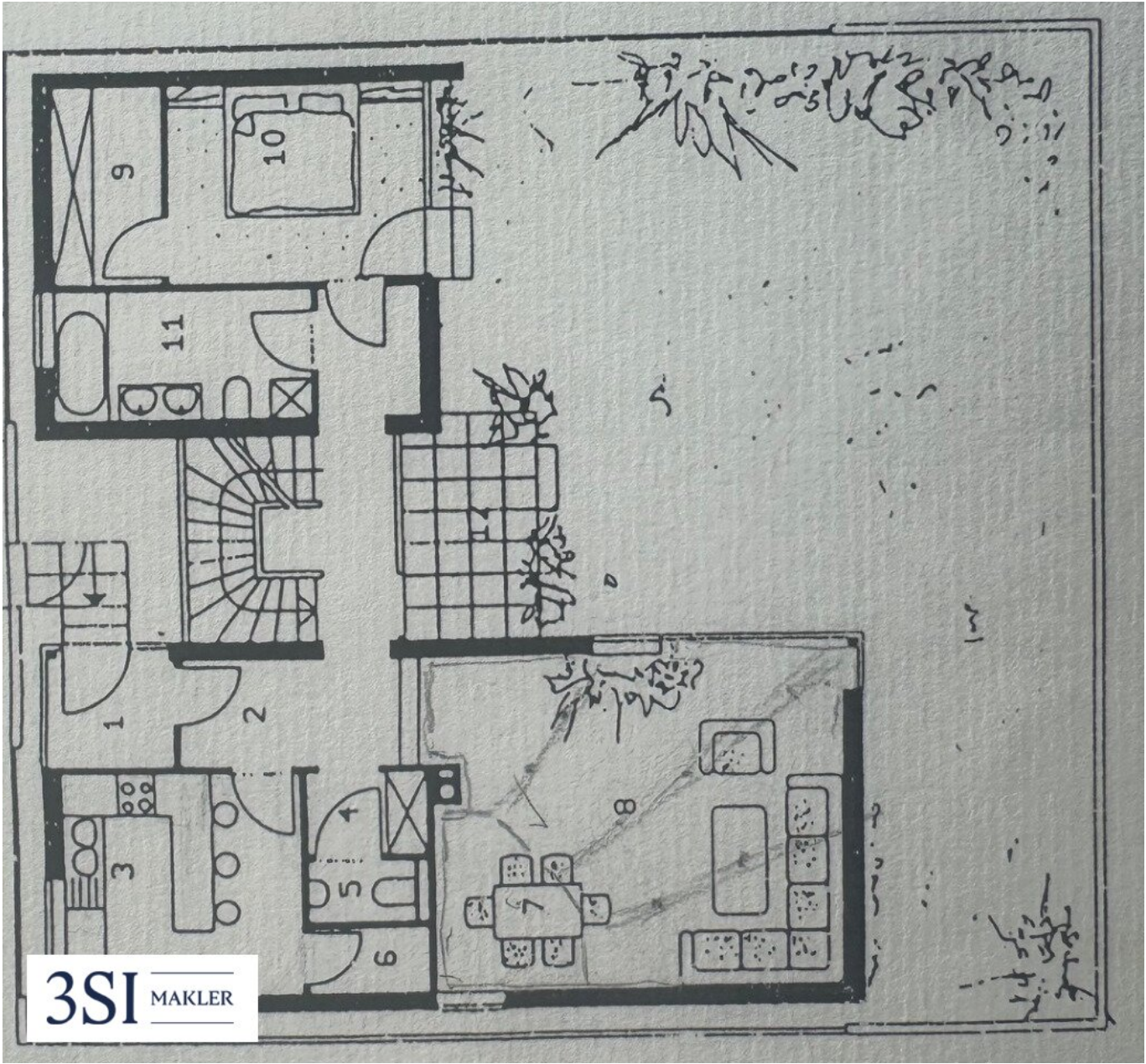


3SI MAKLER



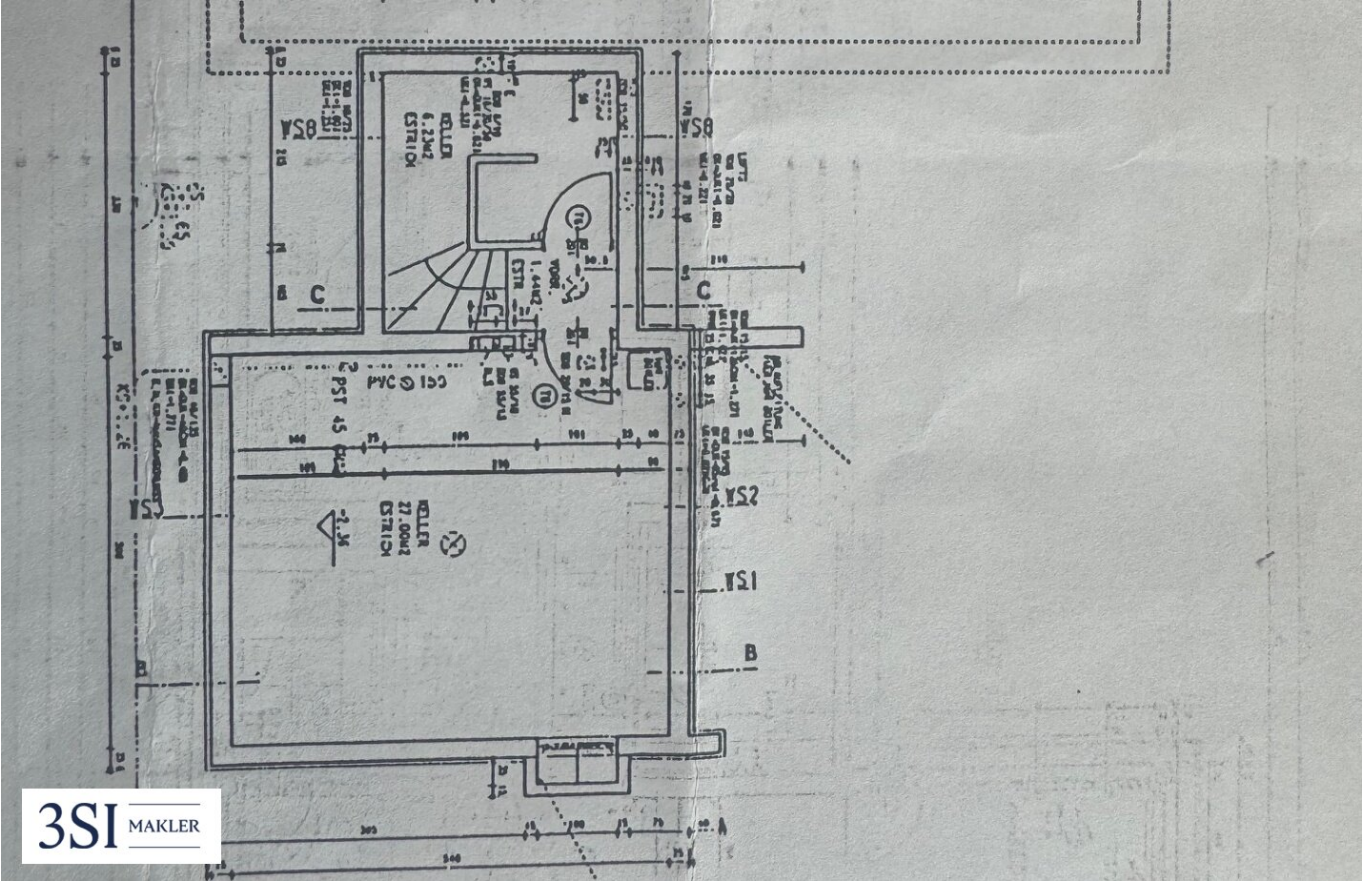
3SI MAKLER





**3SI** MAKLER





**3SI** MAKLER

# Objektbeschreibung

## Wohnen in exklusiver Grünlage direkt am Golfplatz Süßenbrunn

In einer der begehrtesten Grünlagen der Donaustadt gelegen, überzeugt diese charmante Liegenschaft durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage direkt am Golfplatz Süßenbrunn.

Umgeben von weitläufigen Grünflächen und einer gepflegten Nachbarschaft genießen Sie hier ein Wohnambiente, das Erholung, Privatsphäre und hohe Lebensqualität auf besondere Weise vereint. Der nahegelegene Golfpark Süßenbrunn mit Golfplatz, Indoor-Golf, Padel-Courts, Fitnessbereich und Pool unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Wohnlage.

Mit rund 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt das gepflegte Einfamilienhaus durch ein angenehmes Raumgefühl, viel Tageslicht und eine durchdachte Raumaufteilung. Aktuell bietet die Immobilie drei Zimmer, wobei sich durch die Teilung des großzügigen Schlafzimmers im Obergeschoss bei Bedarf unkompliziert ein viertes Zimmer realisieren lässt.

Besonderes Highlight des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das eine warme und einladende Wohnatmosphäre schafft. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit dem Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, in den Wintergarten sowie in den sonnigen, liebevoll angelegten Garten mit gemütlichem Lounge-Bereich – ein perfekter Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche, einem Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, dem Badezimmer mit WC sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilt werden kann.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Waschbereich stehen großzügige Flächen zur Verfügung, die sich ideal als Fitnessraum, Hobbybereich oder zusätzlicher Stauraum eignen. Ein separater Abstellraum rundet das Angebot ab.

Ein praktischer Schuppen im Außenbereich bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und weitere Utensilien des täglichen Bedarfs.

Ein PKW-Abstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das attraktive Gesamtangebot dieser Immobilie ab.

## Lage

- Direkte Nähe zum Golfpark Süßenbrunn mit umfassendem Sport- und Freizeitangebot (Golf, Indoor-Golf, Padel, Fitness und Pool)
- Hervorragende Nahversorgung durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld
- Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen bequem erreichbar
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die Buslinien 25A, 25B und 85A
- Schnelle Erreichbarkeit der S1, A23 sowie der Wiener Innenstadt
- Donau Zentrum und G3 Shopping Resort in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Hoher Freizeitwert durch weitläufige Grünflächen, Rad- und Spazierwege
- Ruhige Wohnlage mit idealer Kombination aus Natur, Erholung und urbaner Infrastruktur

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.200m

Apotheke <2.725m

Klinik <4.450m

Krankenhaus <6.200m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.450m

Kindergarten <2.925m

Universität <5.550m

Höhere Schule <6.100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.675m

Bäckerei <2.725m

Einkaufszentrum <2.850m

**Sonstige**

Bank <2.650m

Geldautomat <2.650m

Post <2.675m

Polizei <2.675m

**Verkehr**

Bus <350m

U-Bahn <3.800m

Straßenbahn <5.275m

Bahnhof <1.275m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap