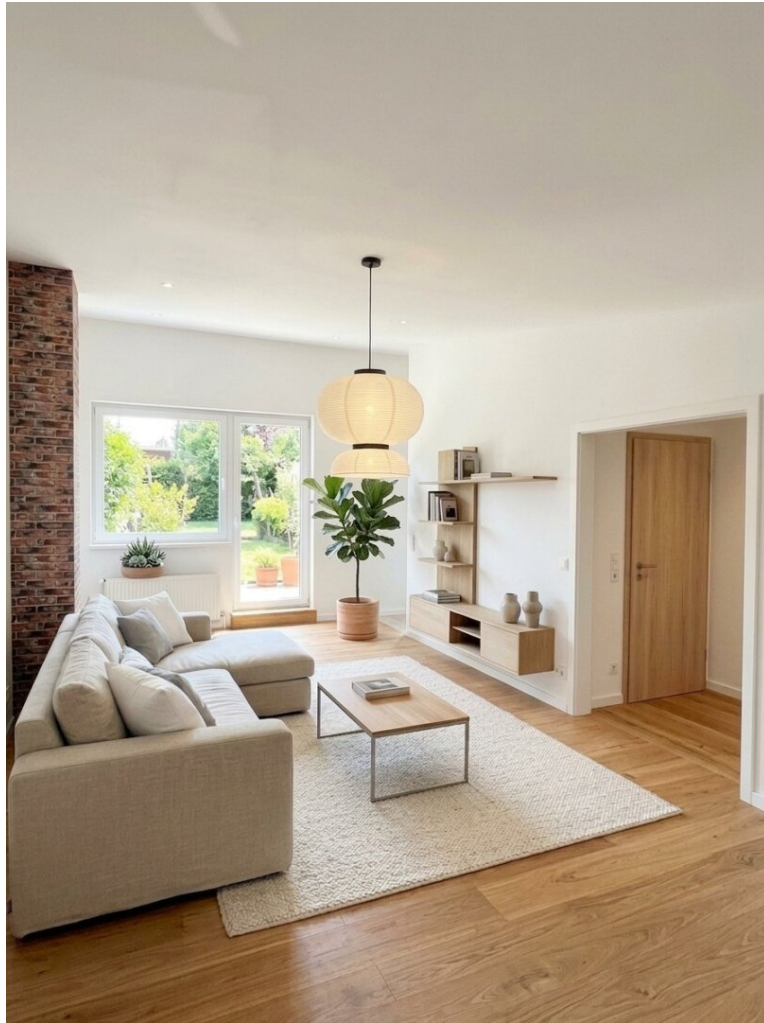


BALKONEIGENTUM MIT PARKPLATZ BEIM GOLFPARK SÜSSENBRUNN



KI-Einrichtung

Objektnummer: 2712

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weingartenallee
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,66 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	63,49 €
USt.:	10,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

Immobilien ROT - Doris Rotschopf

Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

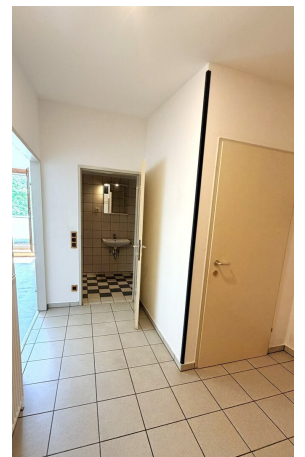
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

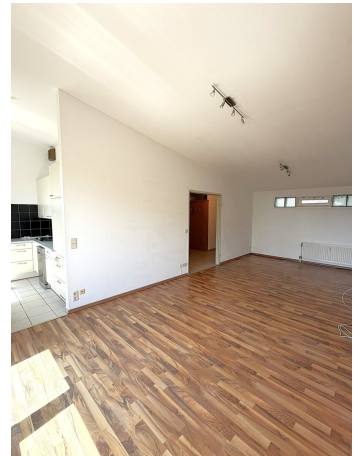
termin zur









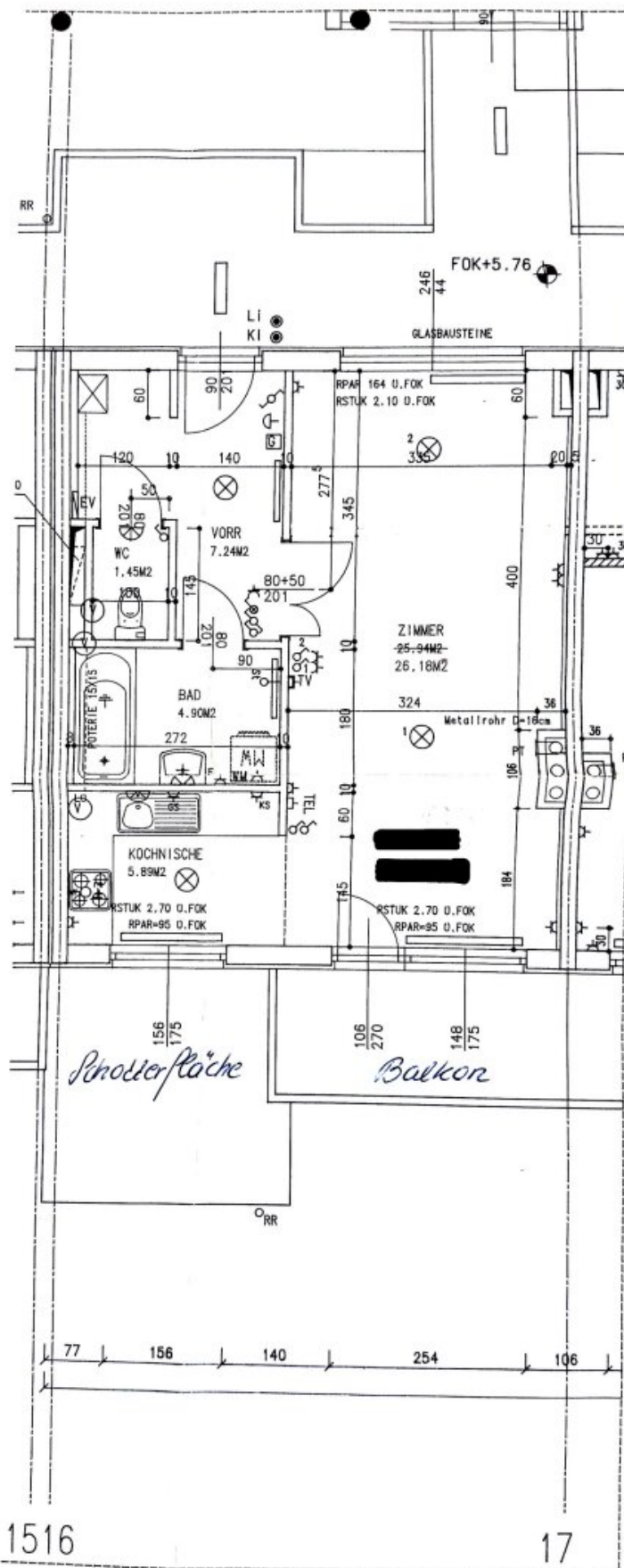












Objektbeschreibung

Wohnen in exklusiver Grünruhelage direkt am Golfpark Süßenbrunn

In einer der begehrtesten Grünruhelagen der Donaustadt gelegen, inmitten einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1984, direkt neben dem weitläufigen Golfpark Süßenbrunn, befindet sich diese sonnige, lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit einem Balkon und einem eigenen Parkplatz. Hier genießen Sie Ruhe, einen herrlichen Ausblick und gleichzeitig die Vorzüge der Stadtnähe.

Umgeben von weitläufigen Grünflächen und einer gepflegten Nachbarschaft genießen Sie hier Erholung und hohe Lebensqualität - und das nur wenige Autominuten von Wien entfernt. Der nahegelegene Golfpark Süßenbrunn mit Golfplatz, Indoor-Golf, Fitnessbereich und Pool unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Wohnlage.

Auf rund **45,66 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung einen großzügigen Wohnschlafraum, mit großen Fensterflächen und viel Tageslicht. Die angenehme Wohnlage und der freie Blick über die angrenzenden Grünflächen schaffen eine besonders freundliche und wohnliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der etwa **6 m² große Sonnenbalkon**, von dem aus sich ein wunderschöner Fernblick über die umliegende Naturlandschaft bis hin zum Golfplatz eröffnet. Der perfekte Platz, um den Tag bei einer Tasse Kaffee zu beginnen oder einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnung verfügt über

- einen großzügigen Wohnschlafraum
- eine praktische Einbauküche
- ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- ein separates WC
- ein Vorzimmer
- ein Kellerabteil

- ein **PKW-Abstellplatz** rundet das Gesamtangebot dieser Immobilie ab

Auf Wunsch können zusätzlich mehrere Parkplätze im Eigentum zusätzlich noch erworben werden. Preisinformation auf Anfrage.

Lage

- Direkte Nähe zum Golfpark Süßenbrunn mit Sport- und Freizeitangebot
- Sehr gute Nahversorgung durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld
- Medizinische Einrichtungen bequem erreichbar
- Öffentliche Verkehrsanbindung durch die Buslinien 25A, 25B und 85A
- Schnelle Erreichbarkeit der S1, A23 sowie der Wiener Innenstadt
- Donauzentrum und G3 Shopping Resort in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Hoher Freizeitwert durch weitläufige Grünflächen, Rad- und Spazierwege
- Sehr ruhige Wohnlage mit hervorragender Kombination aus Natur, Erholung und urbaner Infrastruktur

Ein Ort zum Wohlfühlen – ruhig gelegen, lichtdurchflutet und mit einem Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.250m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.250m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.750m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <2.750m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <2.750m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap