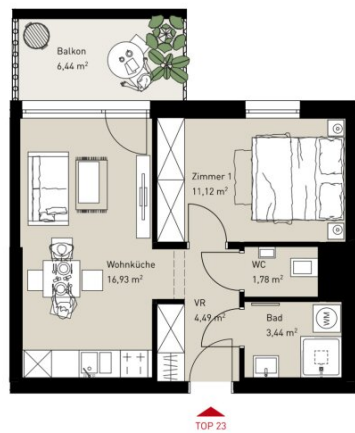


# PROVISIONSFREI | Wohnen in Wien-Hirschstetten

D | VERMARKTUNG & KUNDENPLANUNG

TOP 23 | +2 OBERGESCHOSS 02



TOP 23



TOP/EINHEITENSTEMPEL:  
00,00 m<sup>2</sup> EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)  
RAUMSTEMPEL:  
00,0 [00,0] m<sup>2</sup> RAUMFLÄCHE (über 1,5m RAUMHÖHE)

insichtlich der elektrischen, 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 hilfe zur orientierung. planänderungen und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern, alle in den plänen angegebenen abmessungen sind ritzmaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! diese zeichnung ist eine ausarbeitung stellt das geistige eigentum der wup zt gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung der planer:innen. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

**HARING**  
GROUP  
WUParchitektur

## GRÜNER HORIZONT

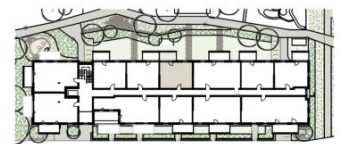
Süssenbrunner Strasse 61 | 1220 Wien

+2 | OBERGESCHOSS 02

TOP 23 | 2-ZIMMER

|                     |           |                      |
|---------------------|-----------|----------------------|
| 23                  | Bad       | 3,44                 |
| 23                  | VR        | 4,49                 |
| 23                  | WC        | 1,78                 |
| 23                  | Wohnküche | 16,93                |
| 23                  | Zimmer 1  | 11,12                |
| TOP 23   WOHNFLÄCHE |           | 37,76 m <sup>2</sup> |

|                     |        |                     |
|---------------------|--------|---------------------|
| 23                  | Balkon | 6,44                |
| TOP 23   FREIFLÄCHE |        | 6,44 m <sup>2</sup> |



Süssenbrunnerstraße



ORIENTIERUNGSPLAN

20251105 | VERKAUFSPLAN | SBW-1\_8\_TOP-23

Objektnummer: 1068

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Süßenbrunner Straße 61           |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 37,76 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 37,76 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 40,98 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,83 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 241.500,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Vera Frohner**

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH  
Mittelstraße 14  
3400 Weidling

## Objektbeschreibung

H +4368181885105

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.  
**Wohnen mit Weitblick: Ihre Eigentumswohnung in Wien-Hirschstetten**

**Provisionsfrei kaufen: Sie sparen sich 3,6 % inkl. MwSt.**

Wo es sich jeden Tag gut anfühlt, das ist unser Maßstab bei Hardt & Partners Living Selection.

Genau dieses Gefühl erwartet Sie in Wien-Hirschstetten, dort wo die Stadt ruhiger wird und das Grün näher rückt.

Ob Sie hier selbst einziehen oder in eine Vorsorgewohnung investieren möchten, wir begleiten Sie persönlich zu Ihrem neuen Zuhause.

Die Kaufpreise für Eigennutzer starten bei € 236.500 für eine 2-Zimmer-Wohnung, ab € 335.500 für 3 Zimmer und ab € 494.500 für 4 Zimmer, jeweils nach Verfügbarkeit und zzgl. Nebenkosten.

### 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