Charmantes Einfamilienhaus in 1220 Wien mit Garten, Garage und Sauna!



Objektnummer: 1885/1733626

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,06 m²
Zimmer:	4,50
Terrassen:	1
Garten:	318,00 m²
Keller:	82,18 m²
Heizwärmebedarf:	F 184,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,91
Kaufpreis:	499.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc

ROSENMAIER GmbH
Perinetgasse 3/GL 6
1200 Wien

































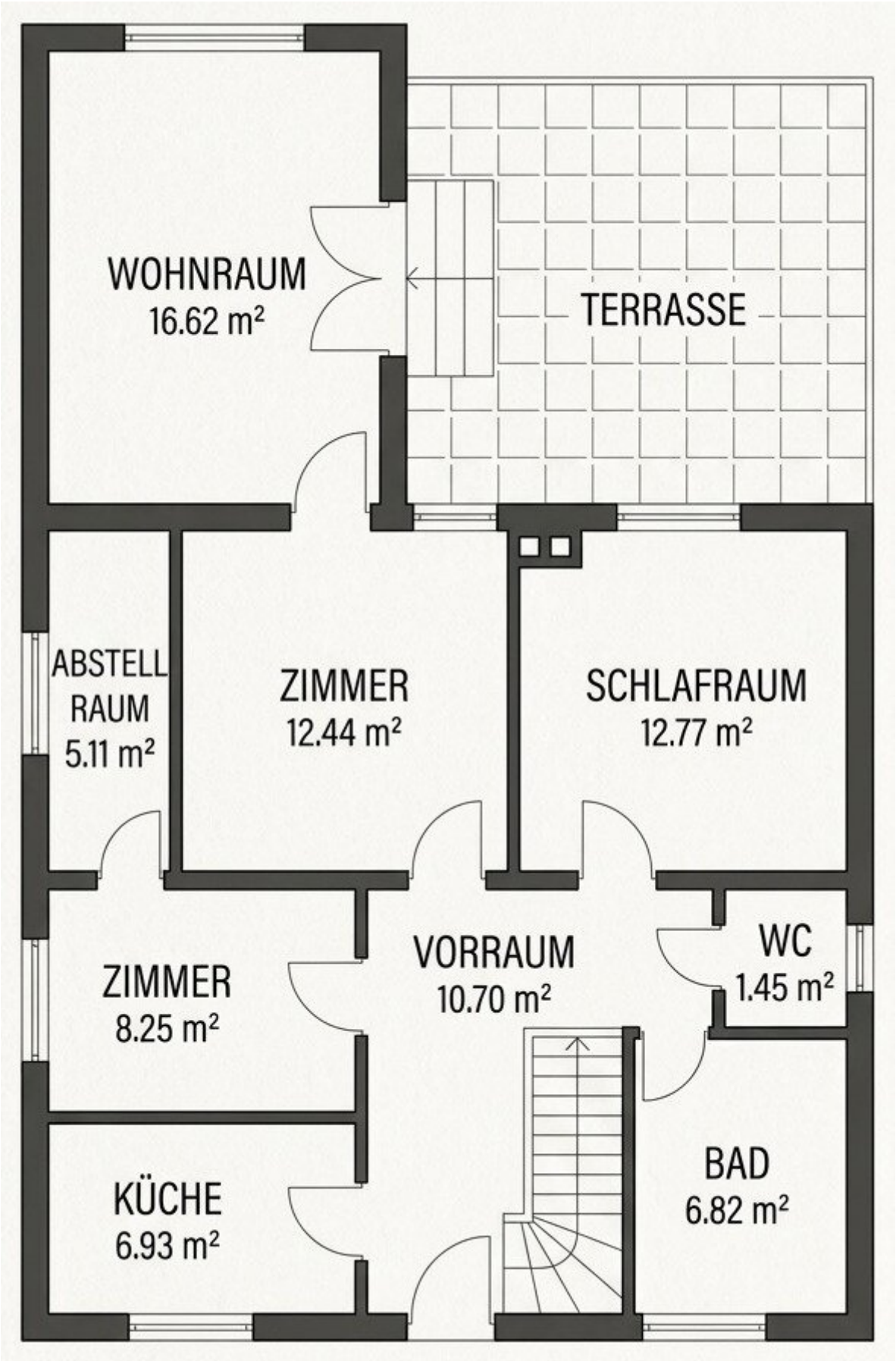


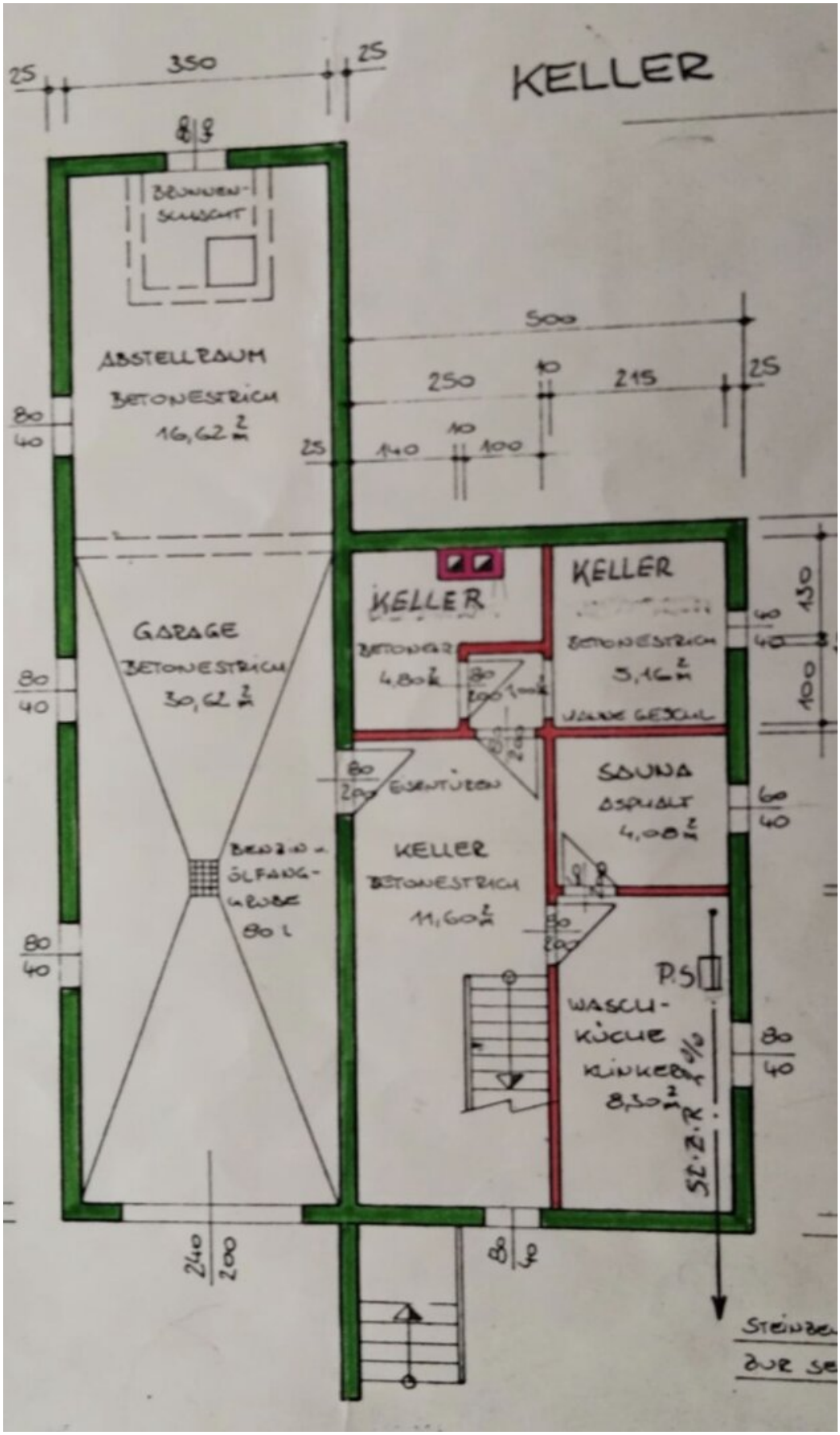









WOHNRAUM
16.62 m²
TERRASSE
ABSTELL
RAUM
5.11 m²
ZIMMER
12.44 m²
SCHLAFRAUM
12.77 m²
ZIMMER
8.25 m²
VORRAUM
10.70 m²
WC
1.45 m²
KÜCHE
6.93 m²
BAD
6.82 m²


KELLER
25
350
25
BRUNNEN-SCHACHT
ABSTELLRAUM
BETONESTRICH
16,62 m²
500
250
10
215
25
140
10
100
GARAGE
BETONESTRICH
30,62 m²
KELLER
BETONESTRICH
4,80 m²
KELLER
BETONESTRICH
5,16 m²
WANNE GESCHL.
130
100
EISENTÜREN
SAUNA
ASPHALT
4,08 m²
KELLER
BETONESTRICH
11,60 m²
BENZIN- u. ÖLFANG-GRUBE
80 l
P.S
WASCH-KÜCHE
KLINKER
8,30 m²
240
200
80
40
60
40
STEINZEU
ZUR SE

Objektbeschreibung

Am grünen Stadtrand Wiens verbindet dieses Einfamilienhaus ein ruhiges Wohngefühl mit einer außergewöhnlich guten öffentlichen Anbindung. Garten, Pool, Sauna, großer Keller und Garage treffen hier auf ein Freizeitangebot, das von Golf und Padel bis zum nahe gelegenen Badeteich reicht – während der Bahnhof Süßenbrunn praktisch vor der Haustüre liegt.

Was dieses Haus hat, was andere nicht haben

Das Besondere an dieser Liegenschaft ist die Kombination aus **eigenem Haus mit großzügigem Garten und außergewöhnlich guter Freizeit- und Verkehrsinfrastruktur**. Auf rund 419 m² Grundstücksfläche stehen ca. 81 m² Wohnfläche auf einer Ebene zur Verfügung. Dazu kommt ein rund 82 m² großer Keller, der damit beinahe noch einmal die gesamte Wohnfläche ergänzt. Eine Sauna im Untergeschoss, der kleine Pool im Garten, die große Terrasse sowie die geräumige Garage erweitern das Platzangebot deutlich.

Gleichzeitig liegt der Bahnhof Wien Süßenbrunn nur rund 130 Meter entfernt. Damit eignet sich das Haus besonders für Menschen, die bewusst ruhig und grün wohnen möchten, gleichzeitig aber nicht auf eine schnelle Verbindung in Richtung Stadt verzichten wollen. Auch diverse Busverbindungen befinden sich bereits in rund 100 Metern Entfernung.

Das Haus

Das 1975 errichtete und gepflegte Einfamilienhaus bietet eine klassische, funktionale Raumaufteilung auf einer Wohnebene. Vom zentralen Vorraum sind die einzelnen Räume gut erreichbar. Neben dem Wohnraum stehen mehrere separat begehbare Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über Badewanne und Dusche, das WC ist separat ausgeführt. Der Wohnbereich öffnet sich direkt zur Terrasse und weiter in den Garten.

Die Wohnfläche beträgt ca. **81,06 m²**, insgesamt weist das Haus **4,5 Zimmer** auf. Beheizt wird die Immobilie derzeit mittels Öl-Zentralheizung. Das Objekt wird möbliert angeboten und ist grundsätzlich sofort beziehbar.

Im Zuge der **Sanierung im Jahr 1999** wurden unter anderem **Fassade, Fenster und Eingangstüre erneuert**. Damit wurden bereits wesentliche Teile der Gebäudehülle modernisiert, während das Haus heute gleichzeitig Potenzial für eine weitere individuelle Adaptierung an moderne Wohnvorstellungen bietet.

Keller, Sauna & Garage

Ein wesentlicher Mehrwert ist der außergewöhnlich großzügige Keller mit ca. **82,18 m² Fläche**. Neben klassischen Lager- und Wirtschaftsflächen bietet dieser ausreichend Platz für Hobby, Werkstatt, Fitness oder zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Besonders angenehm ist die bereits vorhandene **Sauna**, wodurch sich im Untergeschoss ein eigener kleiner Wellnessbereich schaffen lässt. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine **großzügige Garage**, die nicht nur Raum für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzliche Arbeits- oder Abstellmöglichkeiten bietet.

Garten, Terrasse & Pool

Der rund **318 m² große Garten** bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen, Garteln oder für gemeinsame Sommerabende. Direkt vom Wohnbereich gelangt man auf die ca. **25 m² große Terrasse**, die den Innenraum angenehm mit dem Garten verbindet.

Ein besonderes Extra ist der **kleine eigene Pool im Garten**. Damit bietet die Liegenschaft gerade in den Sommermonaten einen Freizeitwert, den man bei einem Wiener Einfamilienhaus nicht selbstverständlich voraussetzen kann.

Lage – Grün wohnen und trotzdem hervorragend angebunden

Süßenbrunn gehört zu jenen Teilen der Donaustadt, in denen Wien noch einen beinahe dörflichen Charakter besitzt. Weitläufige Grünräume, Einfamilienhäuser, Felder und Freizeitflächen prägen die Umgebung. Gleichzeitig liegt die Krallgasse verkehrstechnisch ausgesprochen günstig.

Der **Bahnhof Wien Süßenbrunn befindet sich nur rund 130 Meter bzw. etwa zwei Gehminuten vom Haus entfernt**. Die ÖBB führt den Standort als Bahnhof mit Zug-, S-Bahn- und Busanschluss; auch der Zugang zu den Bahnsteigen ist barrierefrei möglich. Gerade für Pendler oder Haushalte, die nicht für jede Fahrt auf das Auto angewiesen sein möchten, ist diese unmittelbare Bahnanbindung ein erheblicher Standortvorteil.

Auch mit dem Auto ist Süßenbrunn gut angebunden. Der nächste Autobahnanschluss liegt rund **1,8 Kilometer** entfernt. Damit lassen sich sowohl das übrige Wien als auch das nördliche Wiener Umland rasch erreichen.

Freizeit direkt vor der Haustüre

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal der Lage ist das außergewöhnlich große Sport- und Freizeitangebot im unmittelbaren Umfeld.

Der Golf Club Wien-Süßenbrunn bietet einen **18-Loch PAR-72 Championship Course** sowie Wiens größte Driving Range mit Pitching-, Chipping- und Putting-Bereichen. Zusätzlich

befindet sich innerhalb des Golfparks ein 9-Loch-Angebot für kürzere Runden und Einsteiger. Zum Sportpark gehören darüber hinaus weitere Fitness-, Wellness- und Freizeitangebote.

Direkt am selben Sportstandort befindet sich der Padeldome Süßenbrunn. Dort stehen **acht Indoor-Padelplätze** zur Verfügung – damit kann praktisch ganzjährig und wetterunabhängig Padeltennis gespielt werden.

Wer Abwechslung sucht, findet mit der Blacklite Arena am Rautenweg außerdem eine Indoor-Minigolfanlage in der Donaustadt.

Wem das nicht reichen sollte, der findet rund 10 Autominuten entfernt eine weitere Padel-Anlage (Padelzone Floridsdorf), neben der es eine Outdoor-Minigolf Anlage (Stroke Minigolf) gibt. Für Sportbegeisterte gibt es also ein vielschichtiges Angebot.

Auch Natur und Wasser sind in Süßenbrunn Teil des Freizeitangebots. Der **Badeteich Süßenbrunn** bietet kostenlose Naturbademöglichkeiten, Liegewiesen, einen Trinkbrunnen und einen Spielplatz. Die Stadt Wien weist für den Badeteich aktuell eine ausgezeichnete Wasserqualität aus. Rund um den Teich und durch die angrenzenden Grünbereiche bieten sich darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen und Radfahren.

Infrastruktur & Nahversorgung

Trotz der angenehm ruhigen Lage am Wiener Stadtrand muss man in Süßenbrunn im Alltag auf nichts verzichten. Für den täglichen Einkauf erreicht man das unmittelbar angrenzende Gerasdorf in wenigen Minuten. Dort stehen mit SPAR, HOFER und BILLA gleich mehrere Supermärkte zur Verfügung. Nur etwa 1,2 km entfernt befindet sich in der der Süßenbrunner Hauptstraße 22 ein praktischer Arzt. In etwa 130 Metern fußläufiger Entfernung befindet sich außerdem eine Greißlerei. Eine Fleischerei befindet sich ebenfalls in Gehdistanz (ca. 400 m).

Wer einen größeren Einkauf erledigen oder Shopping mit Gastronomie und weiteren Besorgungen verbinden möchte, hat ebenfalls mehrere Möglichkeiten: Das G3 Shopping Resort Gerasdorf ist rasch erreichbar und bietet ein umfangreiches Einkaufsangebot. In Richtung Zentrum stehen außerdem das CITYGATE an der Wagramer Straße sowie das Westfield Donau Zentrum zur Verfügung. Damit hat man gleich mehrere große Einkaufszentren im näheren Umfeld.

Auch für Familien bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur. Direkt in Süßenbrunn befindet sich der Städtischer Kindergarten in der Süßenbrunner Straße. Eine öffentliche Volksschule befindet sich mit der Volksschule Schukowitzgasse im nahe gelegenen Breitenlee. Für ältere Kinder stehen im 22. Bezirk ebenfalls mehrere weiterführende Schulen zur Auswahl, darunter etwa das Evangelische Realgymnasium Donaustadt in der Maculangasse.

So verbindet die Lage den Charme eines ruhigen, grünen Wohngebiets mit allem, was man im

täglichen Leben braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen und große Einkaufszentren sind gut erreichbar – ohne auf das entspannte Wohngefühl von Süßenbrunn verzichten zu müssen.

Kaufpreis

EUR 499.999,-

Bei dem Angebot handelt es sich um einen FIXPREIS.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungshonorar: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt, zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt

Mit der Kaufvertragserrichtung ist **Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien**, beauftragt. Die Vertragserrichtungskosten betragen **1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten**. Für eine allfällige Treuhandschaft im Zusammenhang mit einer Finanzierung fallen zusätzlich **0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.** an.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen. Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken

zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap