

Moderne Gartenwohnung mit 3 Zimmern in ruhiger Grünlage | S-Bahn Süßenbrunn in Gehweite



Objektnummer: 6025

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	85,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	379.800,00 €
Betriebskosten:	166,00 €
Heizkosten:	94,53 €
USt.:	32,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz







Objektbeschreibung

Diese neuwertige **3-Zimmer-Gartenwohnung** in ruhiger Einfamilienhauslage im 22. Bezirk bietet auf ca. **72,76 m² Wohnfläche** ein modernes und komfortables Zuhause.

Highlights auf einen Blick

- ca. **72,76 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer** mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern
- ca. **17,56 m² Terrasse**
- ca. **84,35 m² Eigengarten**
- **südöstliche Ausrichtung**
- moderne **Einbauküche mit AEG-Markengeräten**
- **Fußbodenheizung**
- Dreifach-Isolierglasfenster
- elektrische Rollläden
- Smart-Home-System
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

- eigener Waschmaschinen-/Abstellraum
- Kellerabteil
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Möbel auf Wunsch übernehmbar
- Garagenstellplatz optional um **€ 27.500,-**
- ruhige Einfamilienhauslage
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Das Herzstück ist die großzügige **Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. 17,56 m² großen Terrasse und zum ca. 84,35 m² großen Eigengarten**. Der südöstlich ausgerichtete Garten verfügt über eine Bewässerungsanlage und bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen **Fußbodenheizung, Dreifach-Isolierglasfenster, elektrische Rollläden, Smart-Home-System** sowie eine moderne Einbauküche mit **AEG-Markengeräten**. Die vorhandenen Möbel können auf Wunsch übernommen werden.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum mit Stauraum, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei gut geschnittene Schlafzimmer.

Ein Kellerabteil sowie Kinderwagen- und Fahrradräume sind vorhanden.
Ein **Garagenstellplatz kann um € 27.500,- zusätzlich erworben werden**.

Die ruhige, grüne Lage bietet einen hohen Erholungswert bei gleichzeitig guter öffentlicher Anbindung. Der Bahnhof Wien Süßenbrunn sowie Busverbindungen sind rasch erreichbar.

Ideal für **Paare, Familien mit Kindern oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen**.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 379.800,-

Tiefgarage: EUR 27.500,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 676 4139389](tel:+436764139389)

? E-Mail: l.klempirz@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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