# 6-Zimmer-Reihen-Atriumhaus mit Garten, Swimmingpool und Sauna in Wien-Süßenbrunn




**Objektnummer: 2507/47**

**Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Weingartenallee |
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien,Donaustadt |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 178,57 m² |
| **Nutzfläche:** | 224,39 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 37,82 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 101,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,63 |
| **Kaufpreis:** | 820.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 334,41 € |
| **Heizkosten:** | 19,19 € |
| **USt.:** | 38,18 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Iryna Borys**















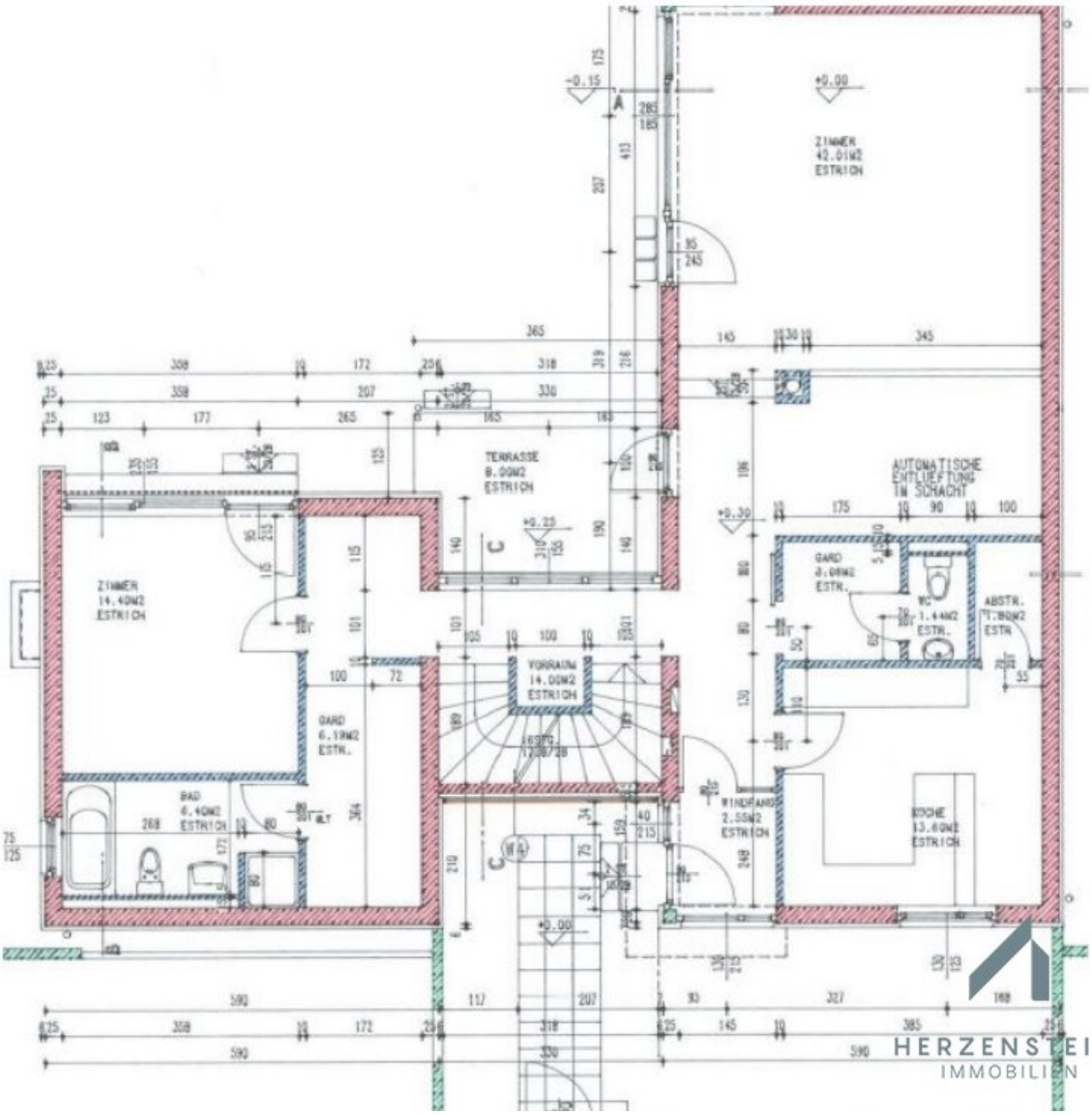


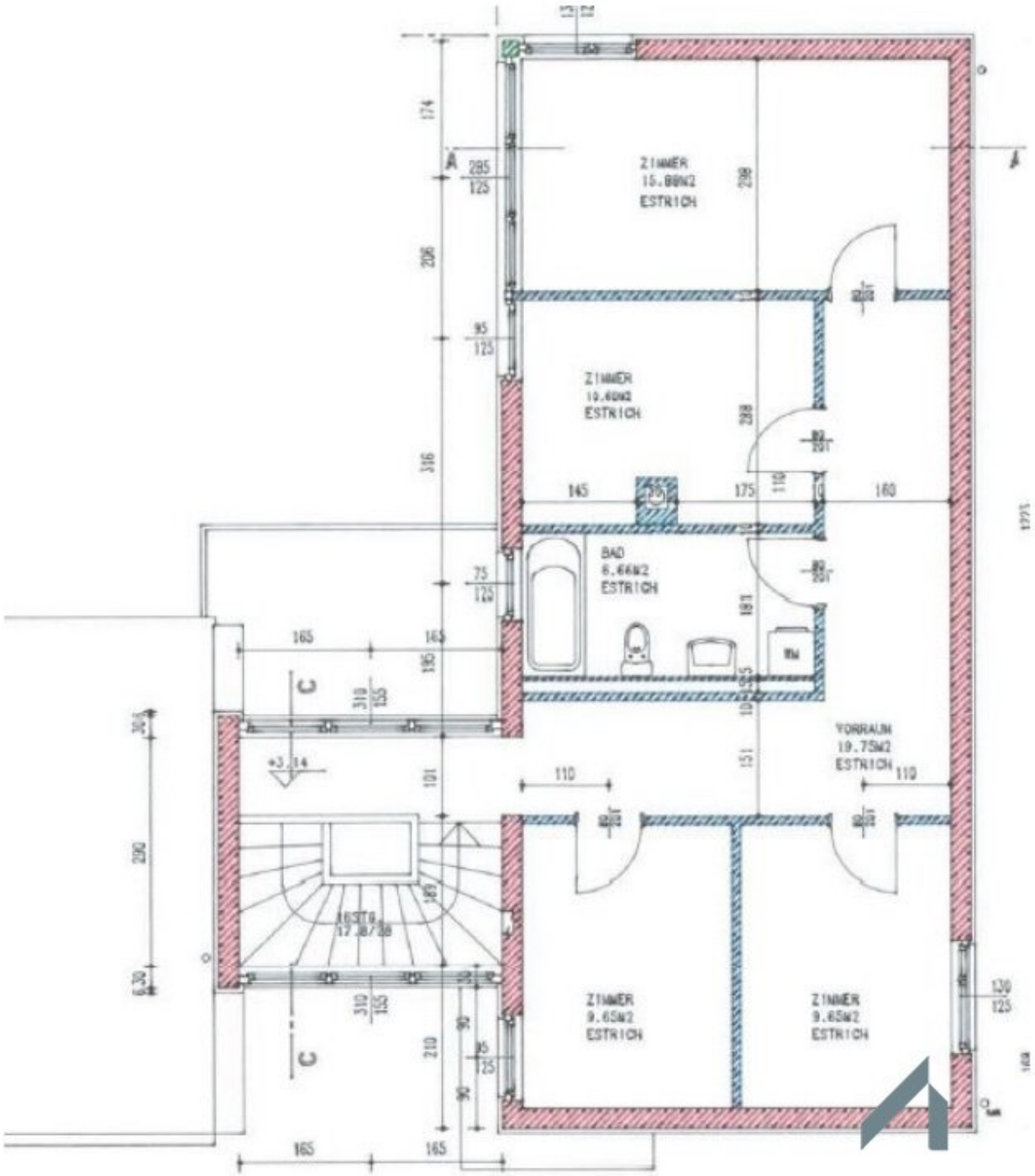




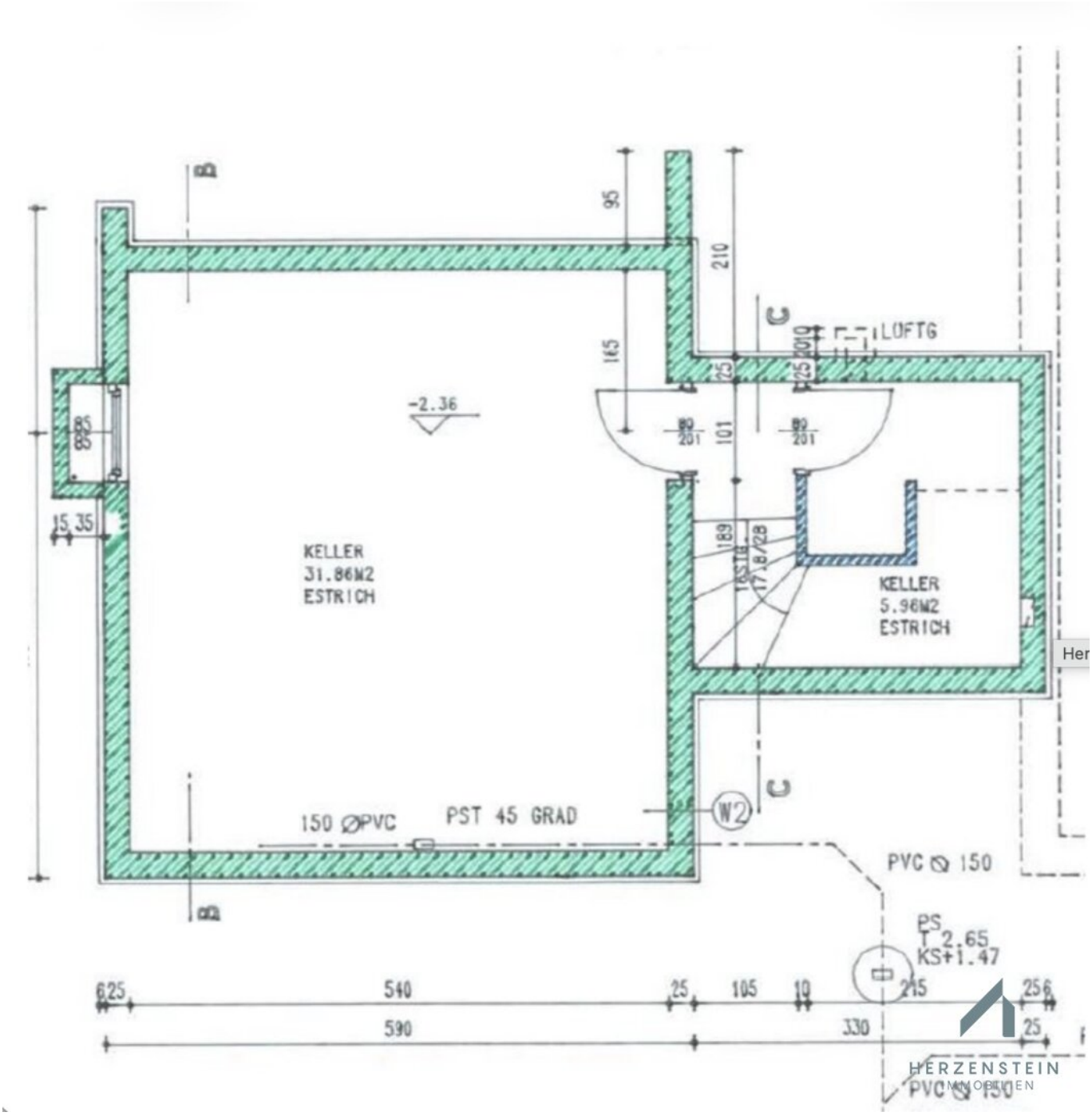





ZIMMER
42.01M2
ESTRICH
TERRASSE
8.00M2
ESTRICH
AUTOMATISCHE
ENTLUEFTUNG
IN SCHACHT
ZIMMER
14.40M2
ESTRICH
GARD
3.09M2
ESTR.
WC
1.44M2
ESTR.
ABSTR.
VORRAUM
14.00M2
ESTRICH
GARD
6.19M2
ESTR.
BAD
6.40M2
ESTRICH
WINDFANG
2.55M2
ESTRICH
KUECHE
13.60M2
ESTRICH
HERZENSTEIN
IMMOBILIEN




HERZENSTEIN
IMMOBILIEN


B
95
210
C
LOFTG
165
-2.36
101
15.35
KELLER
31.86M2
ESTRICH
189
18STG.
17.8/28
KELLER
5.96M2
ESTRICH
150 ØPVC
PST 45 GRAD
W2
PVC Ø 150
PS
T 2.65
KS+1.47
625
540
25
105
10
215
256
590
330
25
HERZENSTEIN
IMMOBILIEN
PVC Ø 150

# Objektbeschreibung

**6-Zimmer-Reihen-Atriumhaus mit Garten, Swimmingpool und Sauna in Wien-Süßenbrunn**

**Sechs Zimmer**, ein **Garten** mit **Swimmingpool** und eine **private Sauna** geben diesem **Reihen-Atriumhaus in Wien-Süßenbrunn** seinen besonderen Charakter. Auf rund **178,57 m² Wohnfläche** finden gemeinsames Familienleben, Arbeiten und persönliche Rückzugsorte Platz. Großzügige Fensterflächen und mehrere Gartenausgänge verbinden die überwiegend südwestlich ausgerichteten Aufenthaltsräume mit dem Außenbereich.

**Die Highlights auf einen Blick**

- **Ca. 178,57 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **Sechs Zimmer** mit vielseitig nutzbarer Aufteilung
- **Ca. 370 m² Grundfläche**
- **Garten** mit **Swimmingpool** und **privater Sauna**
- **Gartenzugang** aus mehreren Räumen
- Überwiegend **südwestlich** ausgerichtete Aufenthaltsräume
- **Wohnzimmer** mit **ca. 42 m²**
- **Zimmer** mit angrenzender **Garderobe** und **Bad im Erdgeschoss**
- **Vier weitere Zimmer** und **ein Badezimmer im Obergeschoss**
- **Ca. 37,82 m² Keller** und **ca. 8 m² Terrasse**

- **Parkmöglichkeiten: Ein Carport** und ein **zusätzlicher Kfz-Abstellplatz**
- Teil einer **Wohnungseigentumsanlage**
- **Fernwärme**

Am südwestlichen Rand der Atriumhausanlage gelegen, grenzt das 1993 errichtete Haus an die Freifläche des Sportzentrums. Sein L-förmiger Baukörper umfasst Erdgeschoss und Obergeschoss sowie einen Teilkeller.

Von der Stichstraße führt ein rund 18 Meter langer Fußweg zum eigenen Gartentor. Durch den Vorgarten und über zwei Stufen erreichen Sie den Hauseingang. Hinter dem Windfang öffnet sich der zentrale Vorraum, von dem aus die Räume im Erdgeschoss zugänglich sind. Eine halbgewendelte Stiege verbindet beide Wohnebenen mit dem Keller.

Mit rund **42 m² bildet der Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses**. Seine Größe erlaubt eine großzügige Sitzlandschaft ebenso wie einen gemeinsamen Essplatz. Durch die Fenster fällt der Blick ins Grüne, während sich der Raum über den direkten Ausgang zum Garten öffnet.

Zum Kochen steht eine separate Küche mit rund 13,60 m² zur Verfügung. Ein angrenzender Abstellraum hält Vorräte und Küchenutensilien griffbereit. Garderobe und separates WC ergänzen den Eingangsbereich.

Besonders praktisch ist das **rund 14,40 m² große Zimmer im Erdgeschoss mit angrenzendem Garderobenbereich und Badezimmer**. Als Schlaf- oder Rückzugsbereich liegt es getrennt vom gemeinschaftlichen Wohnen und ermöglicht eine flexible Nutzung bereits auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss erschließt ein zentraler Vorraum **vier weitere Zimmer mit rund 9,65 m² bis 16,88 m²** sowie ein zweites Badezimmer. Je nach Bedarf finden hier Kinder-, Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer ihren Platz.

Draußen erweitern Terrasse und Garten den Wohnraum. Mehrere Zugänge aus dem Haus machen den Wechsel ins Freie unkompliziert, ob zum Frühstück auf der Terrasse oder für einen Nachmittag am **eigenen Swimmingpool**. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch die **private Sauna**.

Auf das Erdgeschoss entfallen laut Raumaufstellung rund 105,38 m², auf das Obergeschoss rund 73,19 m². Zusätzlich stehen eine rund 8 m² große Terrasse und rund 37,82 m² Kellerfläche, aufgeteilt auf zwei Räume, zur Verfügung.

Für Ihre Fahrzeuge sind **ein Carport und ein zusätzlicher Kfz-Abstellplatz** vorgesehen. Heizung und Warmwasser werden zentral über **Fernwärme** bereitgestellt.

**Größe Atriumhaus: ca. 178,57 m² + ca. 37,82 m² Keller + ca. 8 m² Terrasse**

**Kaufpreis: 820.000 Euro**

**Kfz-Abstellplatz: 15 000 Euro**

**Carport: 20 000 Euro**

**Verfügbarkeit: sofort verfügbar**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!**

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente (wie Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten Eigentümerversammlungsprotokolle etc... (falls vorhanden) schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

**Persönlich begleitet bis zur Wohnungsübergabe:**

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!**

**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://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de

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 <3.250m
Apotheke <2.750m
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 <2.750m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <2.750m
Polizei <2.750m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.750m
Straßenbahn <5.250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap