Premiumlage - Wohnen im Grünen direkt am Golfplatz Süßenbrunn



Objektnummer: 22977

Eine Immobilie von IMMOfair

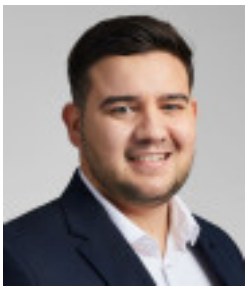
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weingartenallee 24
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Nutzfläche:	210,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	80,00 m²
Kaufpreis:	519.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







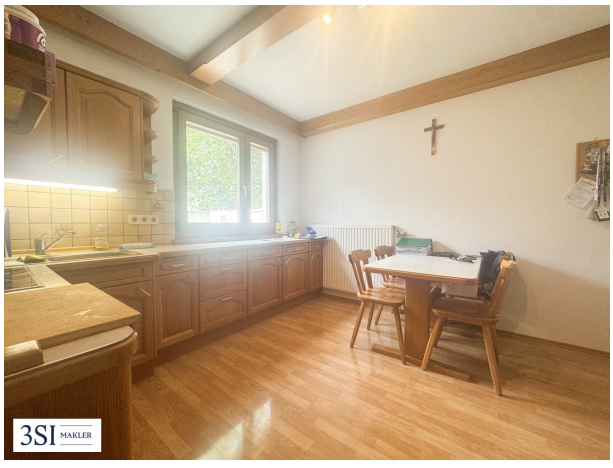

3SI MAKLER


3SI MAKLER

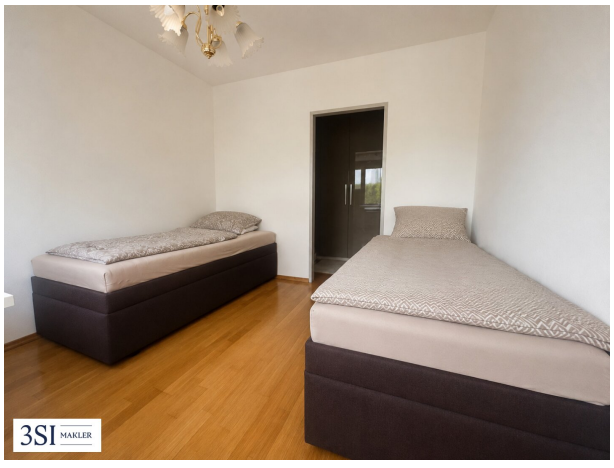

3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


DISCIPLINE
TODAY
STRENGTH
TOMORROW
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER

3SI IMMOGROUP

Weingartenalle 24
1220 Wien

1	Vorraum
2	Flur
3	Küche
4	Abst.
5	WC
6	Sp.
7	Essen
8	Wohnen
9	Ankleide
10	Schlafen
11	Bad
12	Terrasse

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



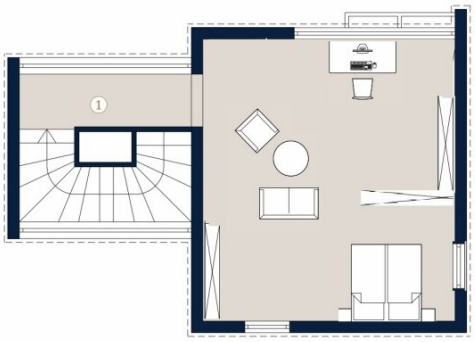
A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

3SI MAKLER

3SI
IMMOGROUP

Weingartenalle 24
1220 Wien



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

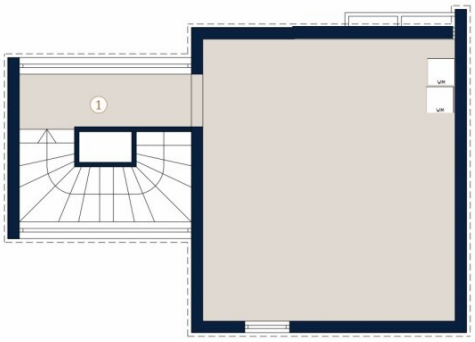
3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

3SI
IMMOGROUP

Weingartenalle 24
1220 Wien

Keller



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

Wohnen in exklusiver Grünlage direkt am Golfplatz Süßenbrunn

In einer der begehrtesten Grünlagen der Donaustadt gelegen, überzeugt diese charmante Liegenschaft durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage direkt am Golfplatz Süßenbrunn.

Umgeben von weitläufigen Grünflächen und einer gepflegten Nachbarschaft genießen Sie hier ein Wohnambiente, das Erholung, Privatsphäre und hohe Lebensqualität auf besondere Weise vereint. Der nahegelegene Golfpark Süßenbrunn mit Golfplatz, Indoor-Golf, Padel-Courts, Fitnessbereich und Pool unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Wohnlage.

Mit rund 116 m² Wohnfläche überzeugt das gepflegte Einfamilienhaus durch ein angenehmes Raumgefühl, viel Tageslicht und eine durchdachte Raumaufteilung. Aktuell bietet die Immobilie drei Zimmer, wobei sich durch die Teilung des großzügigen Schlafzimmers im Obergeschoss bei Bedarf unkompliziert ein viertes Zimmer realisieren lässt.

Besonderes Highlight des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das eine warme und einladende Wohnatmosphäre schafft. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit dem Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, in den Wintergarten sowie in den sonnigen, liebevoll angelegten Garten mit gemütlichem Lounge-Bereich – ein perfekter Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche, einem Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, dem Badezimmer mit WC sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilt werden kann.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Waschbereich stehen großzügige Flächen zur Verfügung, die sich ideal als Fitnessraum, Hobbybereich oder zusätzlicher Stauraum eignen. Ein separater Abstellraum rundet das Angebot ab.

Ein praktischer Schuppen im Außenbereich bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und weitere Utensilien des täglichen Bedarfs.

Ein PKW-Abstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das attraktive Gesamtangebot dieser Immobilie ab.

Lage

• Direkte Nähe zum Golfpark Süßenbrunn mit umfassendem Sport- und Freizeitangebot (Golf, Indoor-Golf, Padel, Fitness und Pool)

• Hervorragende Nahversorgung durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld

• Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen bequem erreichbar

• Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die Buslinien 25A, 25B und 85A

• Schnelle Erreichbarkeit der S1, A23 sowie der Wiener Innenstadt

• Donau Zentrum und G3 Shopping Resort in wenigen Fahrminuten erreichbar

• Hoher Freizeitwert durch weitläufige Grünflächen, Rad- und Spazierwege

• Ruhige Wohnlage mit idealer Kombination aus Natur, Erholung und urbaner Infrastruktur

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.200m
Apotheke <2.725m
Klinik <4.450m
Krankenhaus <6.200m

Kinder & Schulen
Schule <2.450m
Kindergarten <2.925m
Universität <5.600m
Höhere Schule <6.100m

Nahversorgung
Supermarkt <2.675m
Bäckerei <2.725m
Einkaufszentrum <2.850m

Sonstige
Bank <2.650m
Geldautomat <2.650m
Post <2.675m
Polizei <2.675m

Verkehr
Bus <350m
U-Bahn <3.800m
Straßenbahn <5.275m
Bahnhof <1.275m
Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap