

**Ihr neues Zuhause mit Urlaubsfeeling – Garten, Terrassen  
& herrlicher Badesees ums Eck**



Hauseingang

**Objektnummer: 5660/7644**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	176,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	188,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,89 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien Gm  
Elisabethstraße 22 T  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihre  
Verfügung.

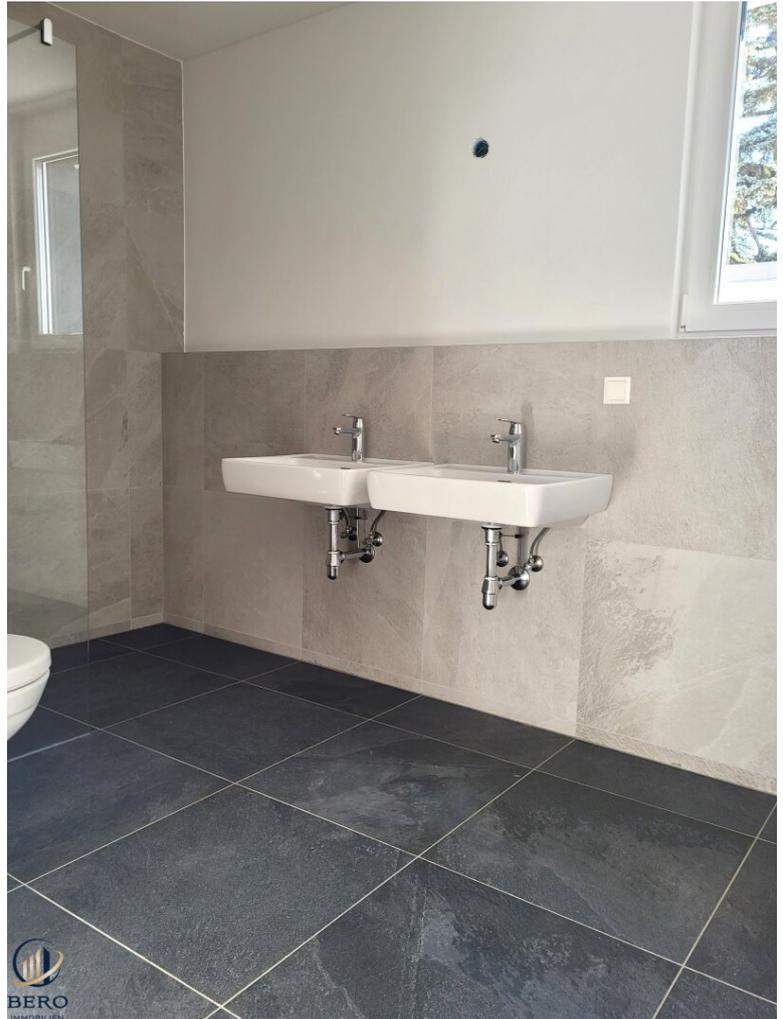


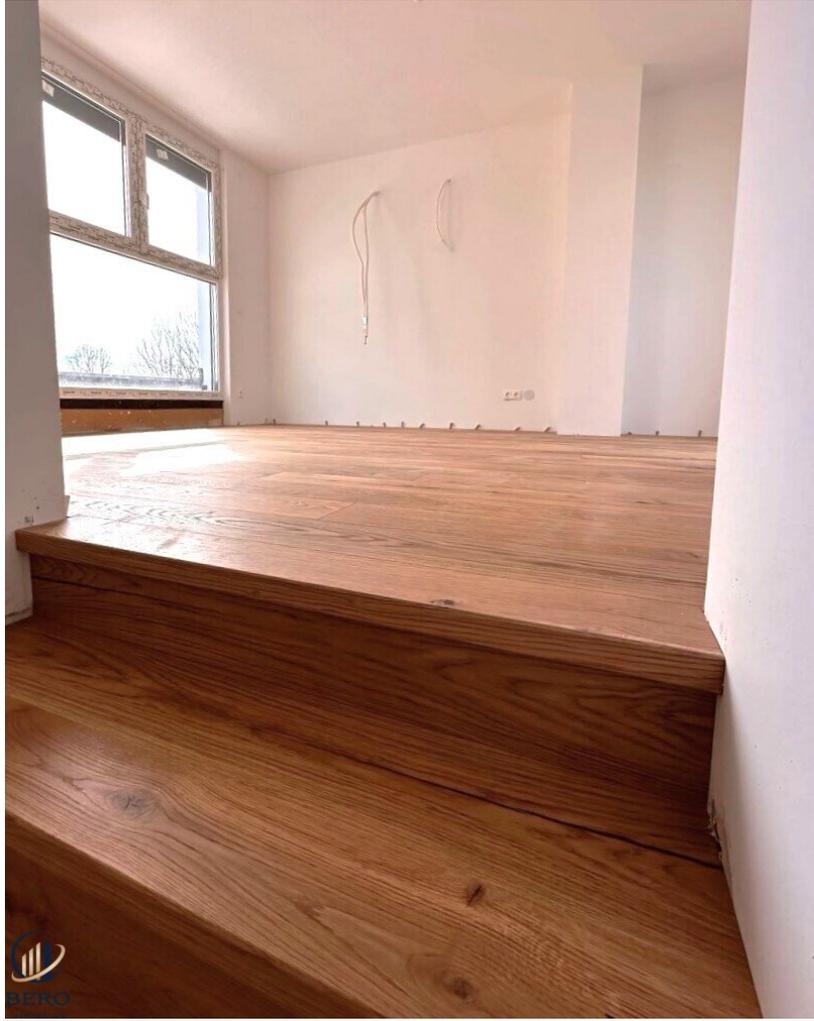
termin zur





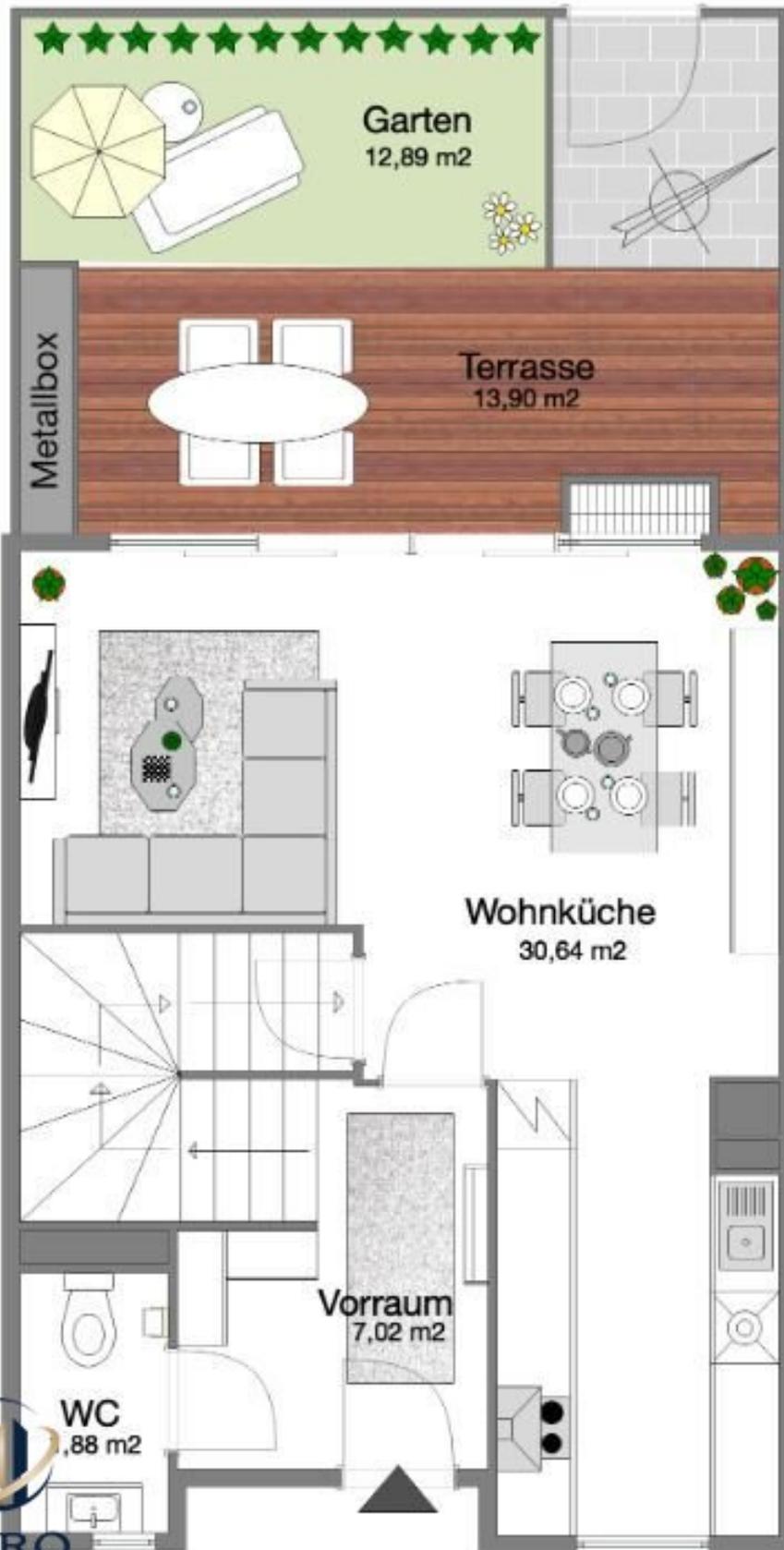








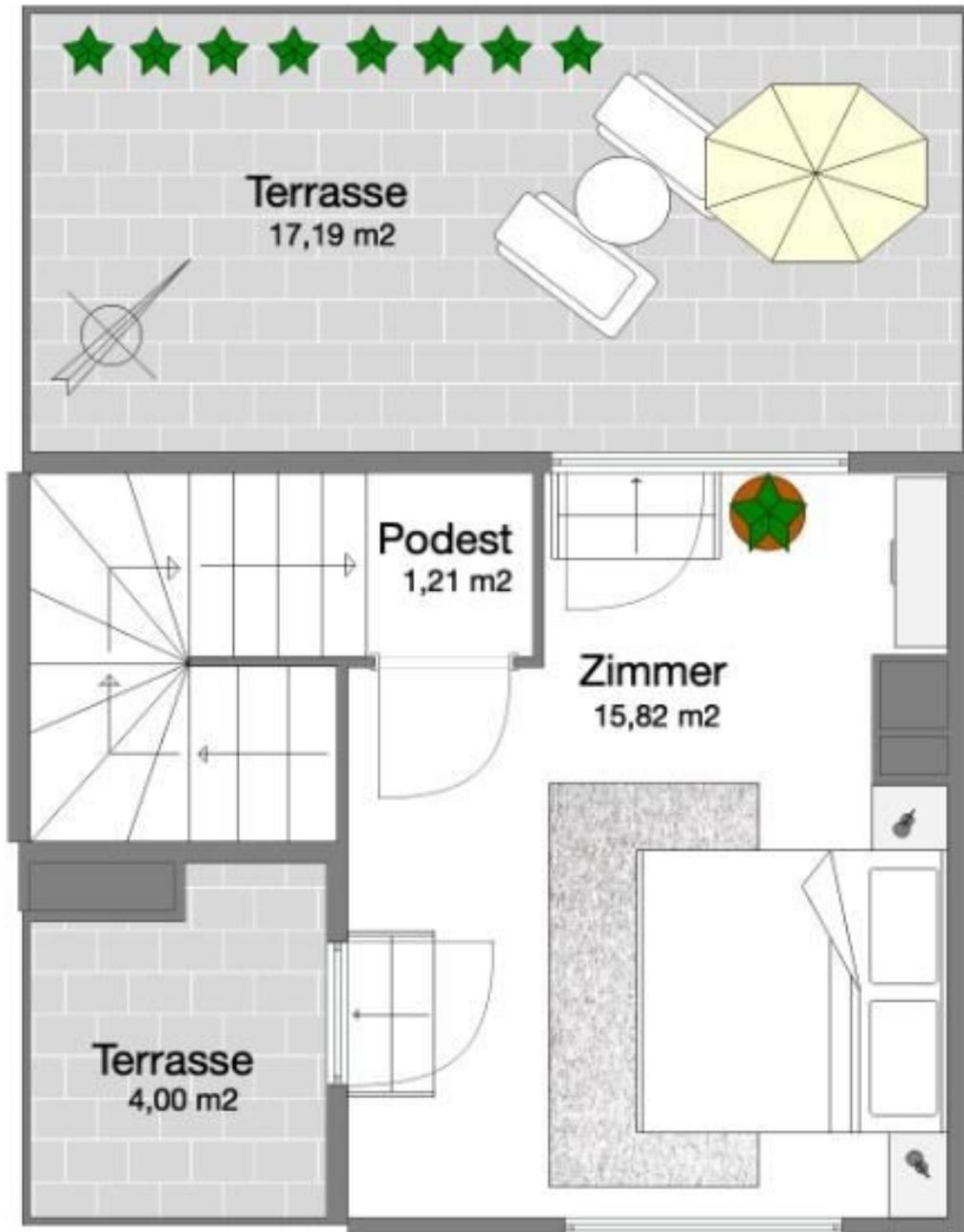




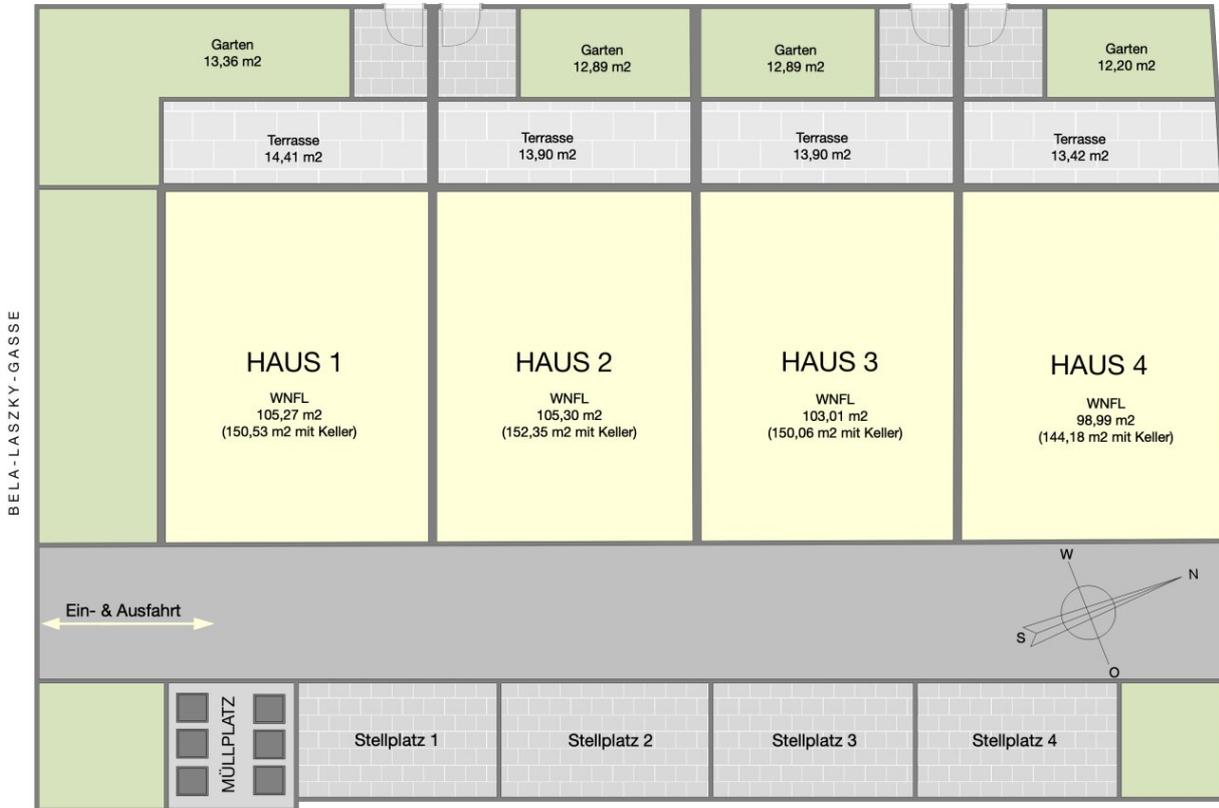


2. OG WNFL 17,03 m<sup>2</sup>

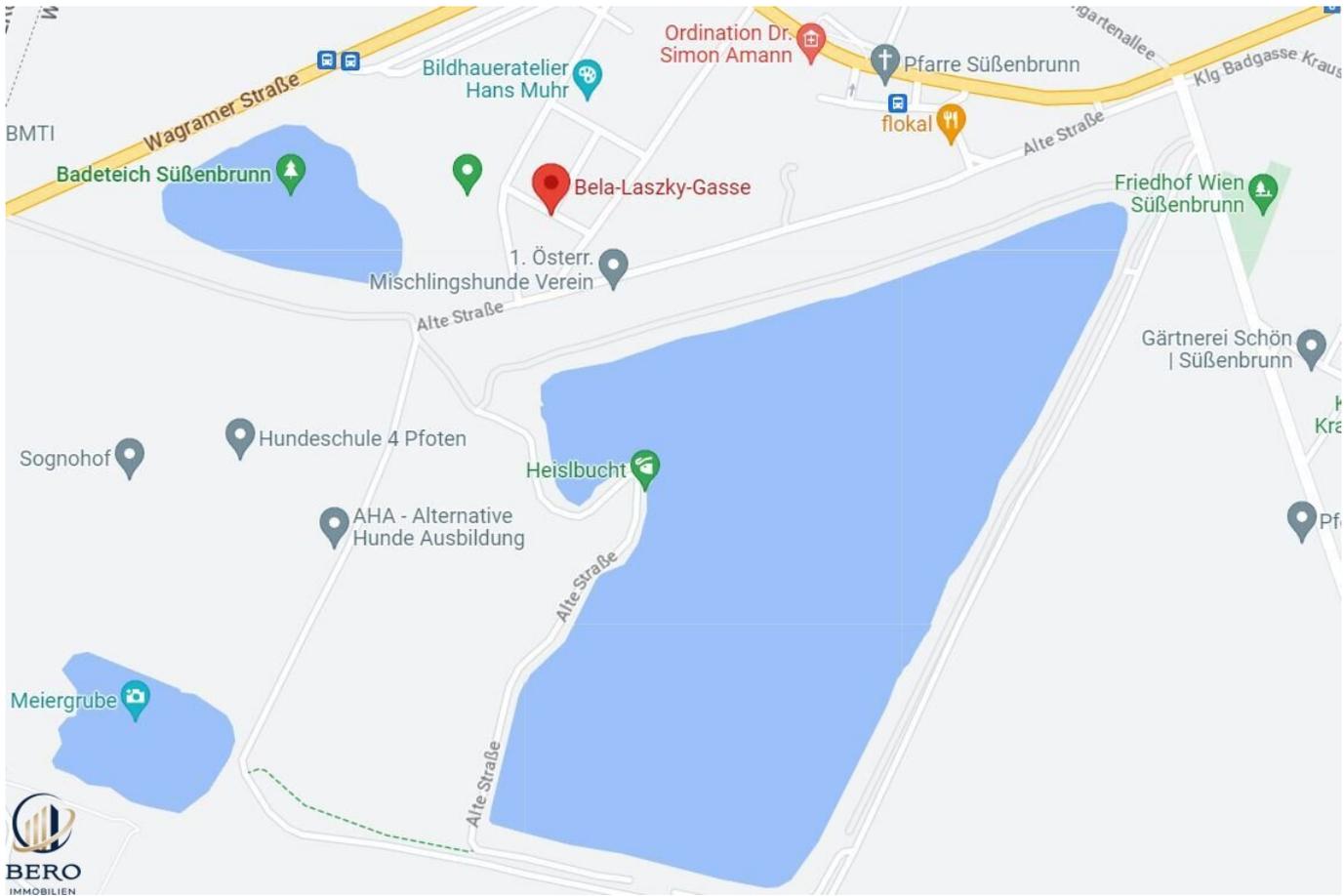
Haus 3



KNEIDINGERGASSE







## Objektbeschreibung

**„1220 Wien, Süßenbrunn- Auf dem Land und doch mitten in Wien“**

In einer absolut verkehrsberuhigten und von schönen Einfamilienhäusern umgebenen Seitengasse, fußläufig nur 2 min. vom Badeteich Süßenbrunn entfernt, liegen diese hochwertig errichteten Reihenhäuser. Nach Hause kommen, in die Badehose schlüpfen und "gschwind" in den **Badeteich** der ums Eck gelegen ist, ins kühle Nass springen oder sich zu dem nur wenige Minuten entfernten **Fischteich „Heislbucht“** begeben. Der **Golfclub Süßenbrunn** und **zwei Pferde Clubs** befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe, wie ein **neu sanierter Fußballplatz** für ihre Kids.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Ich freue mich schon auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

*"Ab sofort Bezugsbereit"*

### **Neubau-Reihenhaus mit Garten & 3 Terrassen/Balkon nahe Badeteich – Wohnen in Süßenbrunn!**

**?? 5 Zimmer | ?? Garten & 3 Terrassen | ?? Nähe Badeteich | ?? Eigengrund | ??  
KFZ-Stellplatz mit E-Anschluss**

Dieses hochwertig errichtete Reihenhaus in Wien-Süßenbrunn kombiniert modernes Wohnambiente mit naturnahem Lebensgefühl – in absoluter Ruhelage, nur wenige Schritte vom Badeteich entfernt. Perfekt für Familien, Paare und alle, die das Besondere suchen.

#### **Fakten im Überblick:**

- **4 Reihenhäuser**, welche **schlüsselfertig** und in Top Baumeisterqualität hergestellt werden
- **ansprechende Grundrisse**
- ideale Wohn/Nutzflächen zwischen **144 m<sup>2</sup>- und 150 m<sup>2</sup>**
- jeweils **5 Zimmer**

- Auf **Eigengrund** errichtet
- inkl. **großem Kellergeschoss, mit Fußbodenheizung ausgestattet**
- inkl. einem KFZ-Stellplatz

### **Kein Baurecht und kein Pachtgrund**

Bei diesem **Grundstück** handelt es sich um einen **Eigengrund**.

### **Haus 3**

#### **Erdgeschoss ca. 39,54 m<sup>2</sup>**

- Vorraum mit ca. 7,02 m<sup>2</sup>
- teils offen gestaltete Küche ca. 7,86 m<sup>2</sup>
- gesamter Wohnbereich mit Küche und separatem Essbereich ca. 30,64 m<sup>2</sup>
- Vom Wohnbereich gelangt man mittels direktem Zugang auf die Terrasse mit ca. 14,41 m<sup>2</sup>
- Gartenbereich
- Gäste WC ca. 1,88 m<sup>2</sup>

Das Erdgeschoss dieses Reihenhauses zeichnet sich unter anderem durch einen sonnig angelegten Wohn- Essbereich mit offener Küche aus. Weiters gelangen Sie vom Wohnzimmer direkt auf die Terrasse und in den Garten.

## **Obergeschoss ca. 46,44 m<sup>2</sup>**

- Vorraum ca. 5,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 11,64 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 ca. 11,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 ca. 10,94 m<sup>2</sup>
- Tageslicht Bad & WC ca. 6,78 m<sup>2</sup>

## **2. Obergeschoss ca. 17,03 m<sup>2</sup>**

Auf dieser Etage finden Sie einen weiteren lichtdurchfluteten Raum vor. Über diesen gelangen Sie auf die zweite und dritte Terrasse/Balkon des Hauses.

- Zimmer 5 ca. 15,82 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang auf die 2. Terrasse- ca. 17,19 m<sup>2</sup> und auf einen ca. 4 m<sup>2</sup> großen Balkon

## **Kellergeschoss ca. 47,05 m<sup>2</sup>**

- Keller mit einer Größe von ca. 36,76 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit Luft-Wärmepumpe ca. 4,61 m<sup>2</sup>
- Revisionsraum ca. 4,68 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung & Besonderheiten**

- **Eichenholzparkett** in sämtlichen Wohnräumen

- **Fußbodenheizung** auf allen Etagen+ Kellergeschoss
- Warmwasseraufbereitung im Technikraum
- **Luftwärmepumpe**
- **Klimaanlagenvorbereitung** in allen Wohnräumen
- Die Sanitärräume werden mittels **großformatigem Feinsteinzeug** verflies
- **Tageslicht Bad** mit Badewanne, Doppelwaschtisch und einer weiteren Toilette
- Gäste-WC
- **elektrischer** und außenliegender Sonnenschutz/**Rollläden**
- **Bodentiefe Fenster** auf allen Ebenen
- **3-fach isolierverglaste Fenster-** und Terrassentüren
- **ein KFZ-Stellplatz** ist dem Haus zugeordnet und **im Kaufpreis inkludiert**

### **ÜBERBLICK über die 4 Reihenhäuser**

**Haus 1** Wohn/Nutzfläche ca. 150,53 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,39 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz ca. 12,50 m<sup>2</sup> **VERKAUFT!**

**Haus 2** Wohn/Nutzfläche ca. 152,35 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,25 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz ca. 12,50 m<sup>2</sup> **Kaufpreis € 599.000**

**Haus 3** Wohn/Nutzfläche ca. 150,06 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 47,98 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz ca. 12,50 m<sup>2</sup> **Kaufpreis € 599.000**

**Haus 4** Wohn/Nutzfläche ca. 144,18 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,00 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz ca. 12,50 m<sup>2</sup> **VERKAUFT!**

**Vermerk:** Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten-, wie ihrer Adresse, inkl. Telefon- u. E-Mailadresse an die oben genannten Kontaktdaten zu übermitteln (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Es werden bitte ausschließlich vollständige Anfragen mit den genannten Angaben ihrer Kontaktdaten bearbeitet. Die Kontaktaufnahme bezüglich weiterführender Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin kann nur über diese erfolgen. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

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 <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap