

## Sommerparadies am Badeteich Süßenbrunn



Badesteg/Badeteich

**Objektnummer: 2003/11214**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1967                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 55,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 149.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

5.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-0  
H +43 650 6962929



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

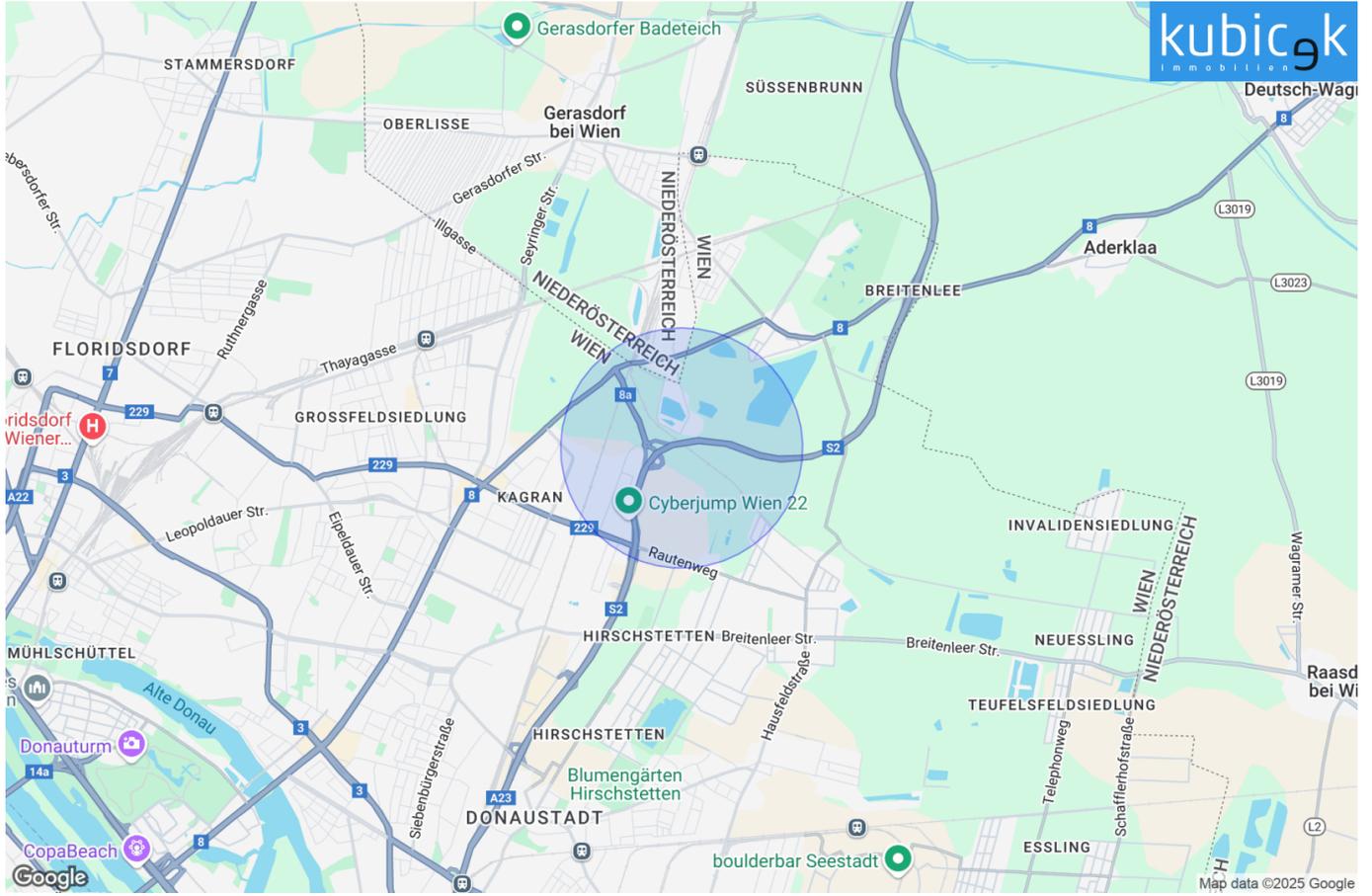
Grundstücke

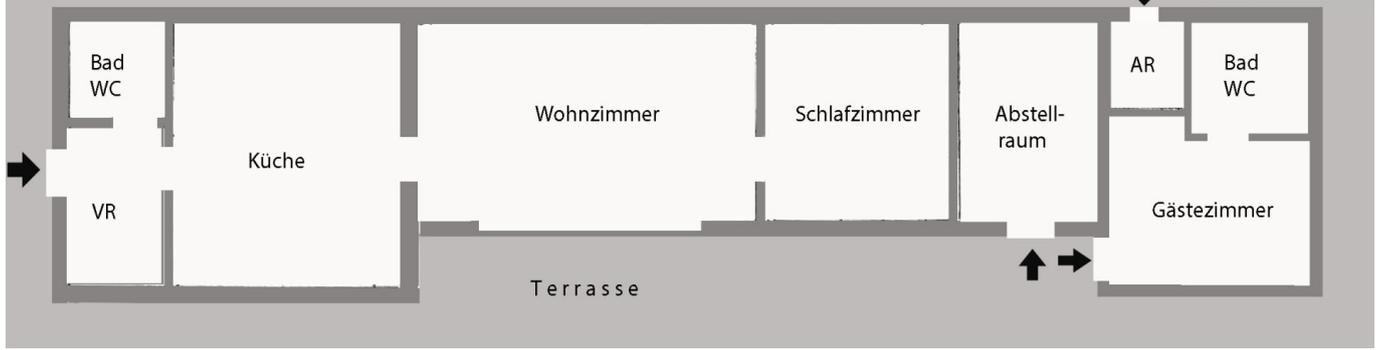
100%











## Objektbeschreibung

### **Idyllisches Sommerhaus mit direktem Wasserzugang – Ruheoase im beliebten Freizeitgebiet Süßenbrunn**

In traumhafter Lage, direkt am idyllischen Badeteich von Süßenbrunn im 22. Wiener Gemeindebezirk, liegt dieses bezaubernde Sommerhaus mit ca. 500 m<sup>2</sup> Grundfläche – ein echtes Refugium der Ruhe. Eingebettet in eine grüne Oase verbindet es naturnahe Erholung mit urbanem Komfort und bietet den perfekten Rückzugsort für warme Sommertage.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein kleines, charmantes Vorzimmer, das in die gemütliche, voll ausgestattete Wohnküche mit einladender Sitzecke überleitet. Hier trifft funktionale Ausstattung auf wohnliches Ambiente – ideal für entspannte Mahlzeiten oder geselliges Beisammensein.

Das angrenzende Wohnzimmer besticht durch seinen heimeligen Charakter und den stilvollen Schwedenofen, der auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt und eine behagliche Atmosphäre schafft.

Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit einer stilvollen Pergola samt verstellbarem Lamellendach – ideal, um Licht und Luft ganz nach Ihren Wünschen zu regulieren und den Sommer in vollen Zügen zu genießen.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen Rückzugsort für erholsame Nächte. Ebenfalls vom Vorraum zugänglich ist das Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss.

Ein separater Zubau mit eigenem Eingang wurde im Jahr 1980 errichtet. Hier befindet sich ein praktischer Abstellraum sowie ein helles Gästezimmer mit eigenem Bad, welches mit einer Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet ist - perfekt für Besucher oder als kleine Gästewohnung. Ein zusätzlicher Abstellraum mit separatem Eingang bietet praktischen Stauraum.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet nicht nur einen gemütlichen Grillplatz, sondern auch direkten Wasserzugang samt eigenem Badesteg – ein echtes Highlight für alle, die Natur und Erholung suchen. Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für komfortable Gartenpflege.

Parkmöglichkeiten sind selbstverständlich vorhanden.

Ein neuer unbefristeter Mietvertrag wird abgeschlossen, wobei der **jährliche Mietzins ca. EUR 11.905,-** beträgt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap