

**RUHIG mit Südterrasse & Wintergarten | Privatzufahrt | 2
Stellplätze | Fußbodenheizung | Golfclub & Reitschule
fußläufig**



Hausansicht

Objektnummer: 15044

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,19 m ²
Nutzfläche:	177,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	50,38 m ²
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



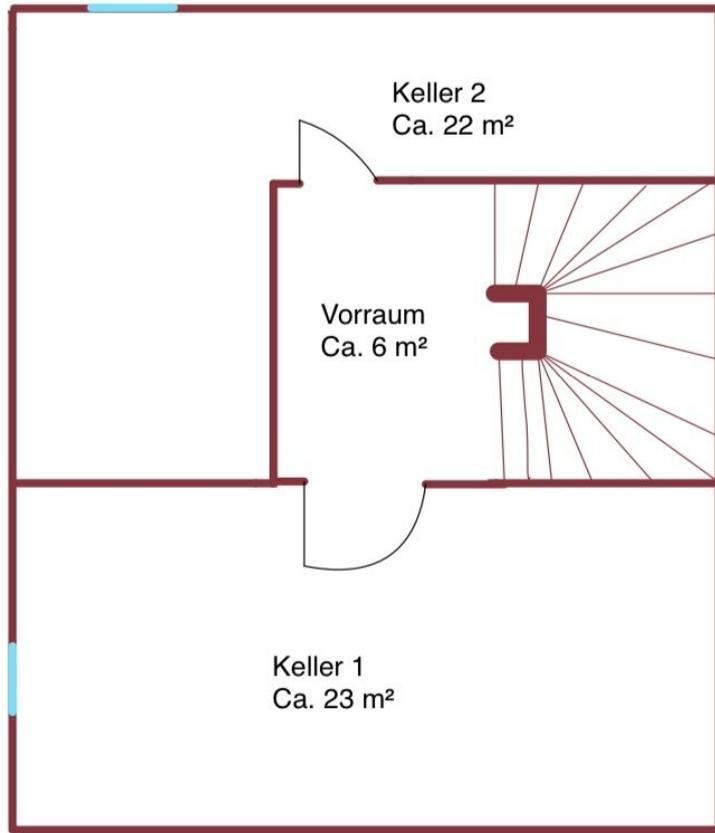
Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

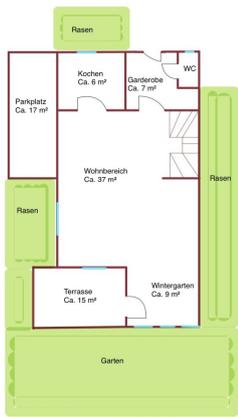
T +43 1 3709098
H +436769400834



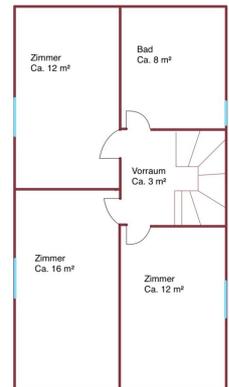




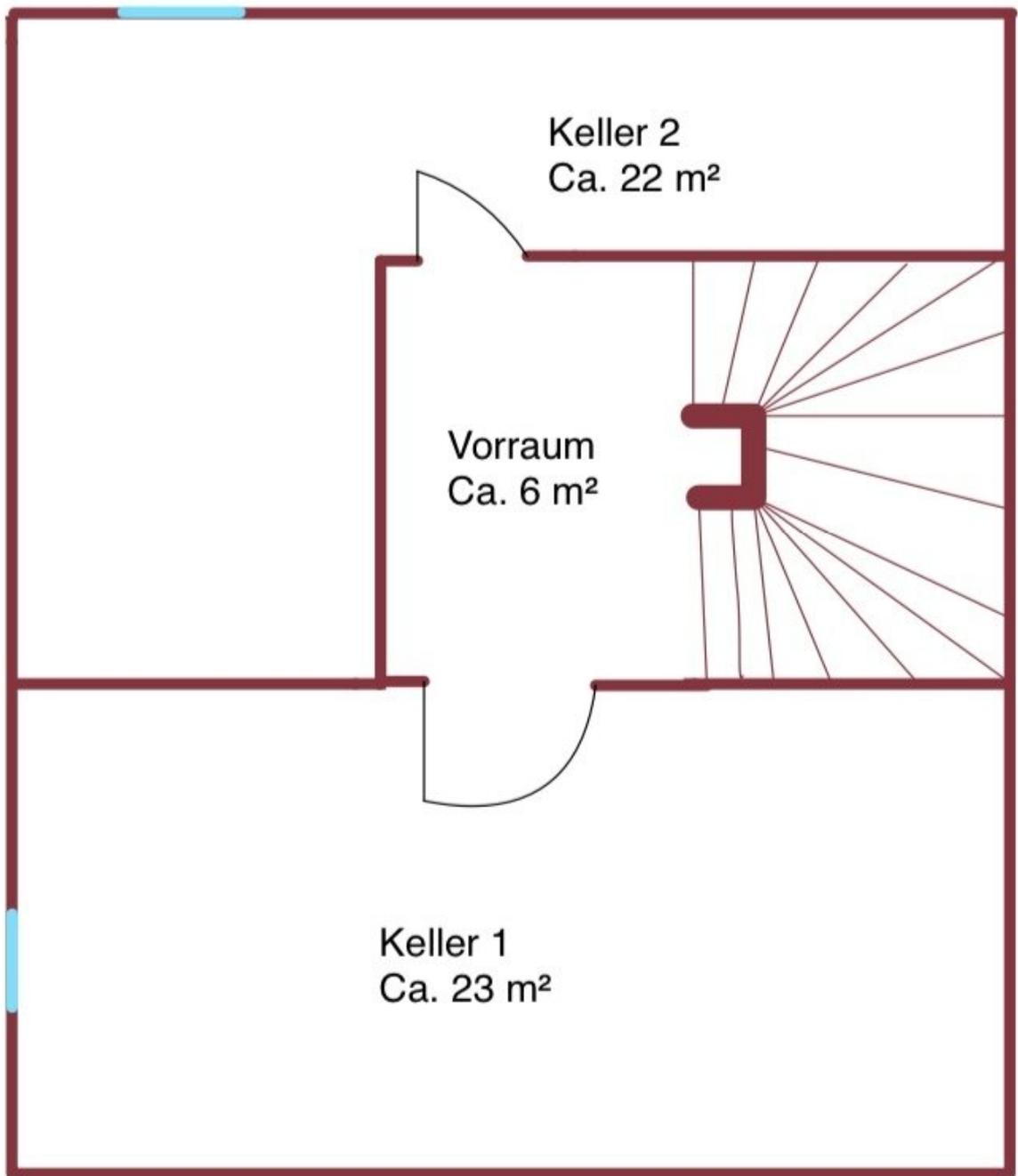
Kellergeschoss
Faustskizze



Erdgeschoss
Faustskizze



1. Obergeschoss
Faustskizze

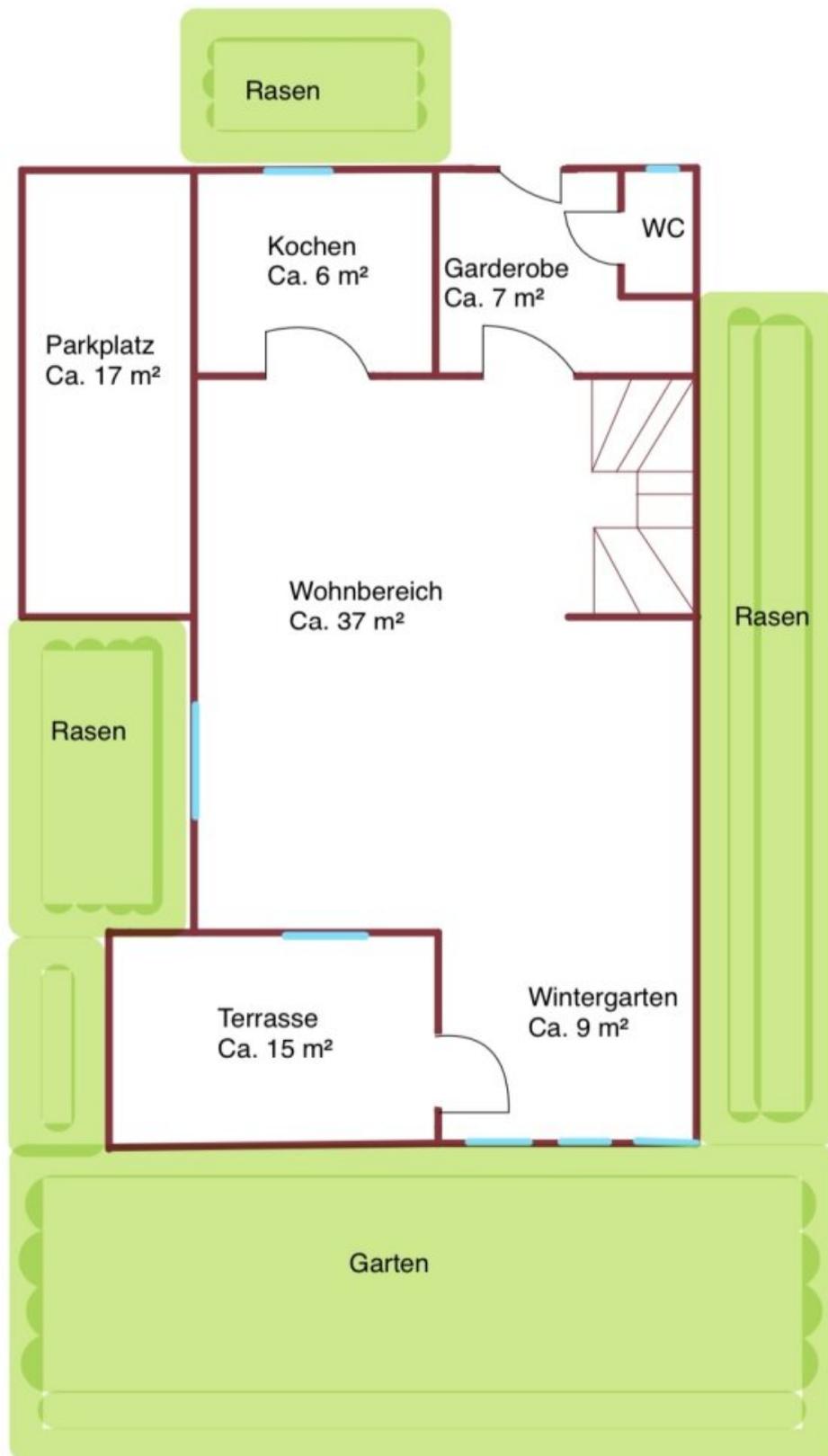


Keller 2
Ca. 22 m²

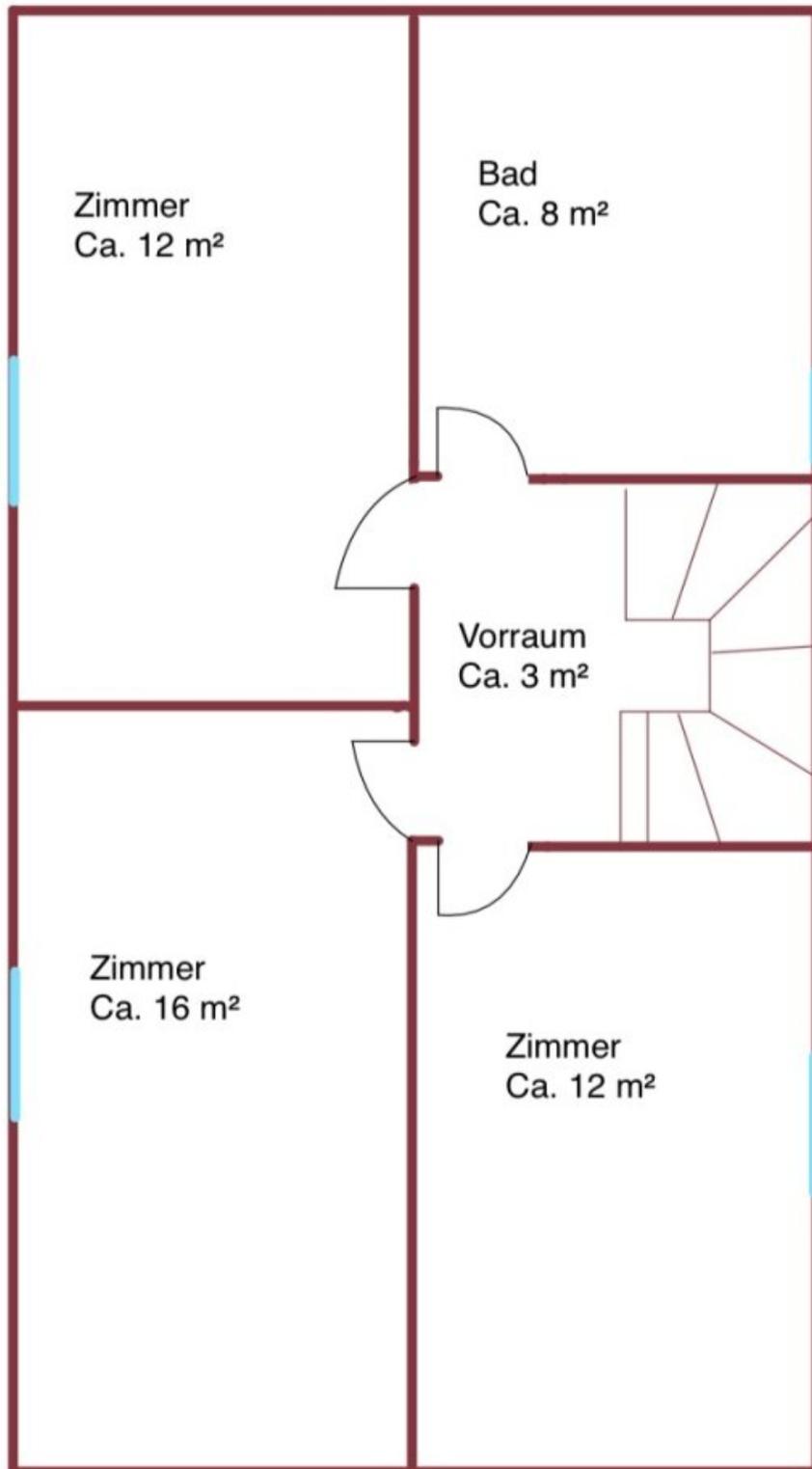
Vorraum
Ca. 6 m²

Keller 1
Ca. 23 m²

Kellergeschoss
Faustskizze



Erdgeschoss
Faustskizze



1. Obergeschoss
Faustskizze

Objektbeschreibung

Dieses **Einfamilienhaus** in Süßenbrunn überzeugt mit **gut genutzten Wohnflächen**, einer **praktischen Raumaufteilung** und einer **ruhigen, familienfreundlichen Lage**. Mit einer **Gesamtnutzfläche** von **ca. 177,57 m²**, verteilt auf **drei Etagen**, bietet das Haus eine **sonnige Terrasse**, einen **gemütlichen Wintergarten** und einen **effizienten Vollwärmeschutz**. Die **exklusive Zufahrt nur für Anrainer** sorgt für zusätzliche **Ruhe und Sicherheit**. In der Umgebung finden sich **vielfältige Freizeitmöglichkeiten** wie der Golfclub Wien-Süßenbrunn, Citygolf Vienna, eine Padelhalle, Schloss Süßenbrunn, ein Badeteich sowie die Reitschule URFV.

Das **Erdgeschoss** überzeugt durch einen **offen gestalteten Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **ca. 15 m² großen Südterrasse**. Die moderne Küche ist in den Essbereich integriert, was für eine **offene und helle Atmosphäre** sorgt. Das Haus verfügt über eine **Fußbodenheizung**, die für angenehme Wärme sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den Wintergarten und den angrenzenden Garten, der zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten bietet. Außerdem gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-WC.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie **drei geräumige Schlafzimmer**, die ideal für eine Familie sind. Jedes der Zimmer bietet genügend Platz und Licht, was sie besonders komfortabel für die Nutzung als Eltern- oder Kinderzimmer macht. Alle **Schlafräume im Obergeschoss** sind mit **Klimaanlagen** ausgestattet, was besonders an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein großzügiges Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das **Kellergeschoss** bietet **zwei große Räume**, die flexibel als Fitnessraum, Hobbyraum oder für zusätzliche Lagermöglichkeiten genutzt werden können.

Zusätzlich verfügt das Haus über ein **Carport mit zwei Stellplätzen**, welches komfortables Parken direkt vor dem Haus ermöglicht.

Die Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- Vorraum, ca. 7 m²
- Gäste WC

- Küche, ca. 6 m²
- Wohnbereich, ca. 37 m²
- Wintergarten, ca. 9 m²
- Terrasse, ca. 15 m²

Obergeschoss:

- Vorraum, ca. 3 m²
- Badezimmer, ca. 8 m²
- Zimmer 1, ca. 12 m²
- Zimmer 2, ca. 16 m²
- Zimmer 3, ca. 12 m²

Kellergeschoss:

- Kellerraum 1, ca. 23 m²
- Kellerraum 2, ca. 22 m²
- Vorraum, ca. 6 m²

Kostenübersicht:

Der Kaufpreis beträgt € 579.000,--

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap