

**"Reserviert" Erstbezug-Reihenhaus mit Kellergeschoss,  
Terrassen und Garten**



**Objektnummer: 5660/7139**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<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>	98,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	145,30 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>	45,19 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 GmbH

Elisabethstraße 22  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 1122790

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur







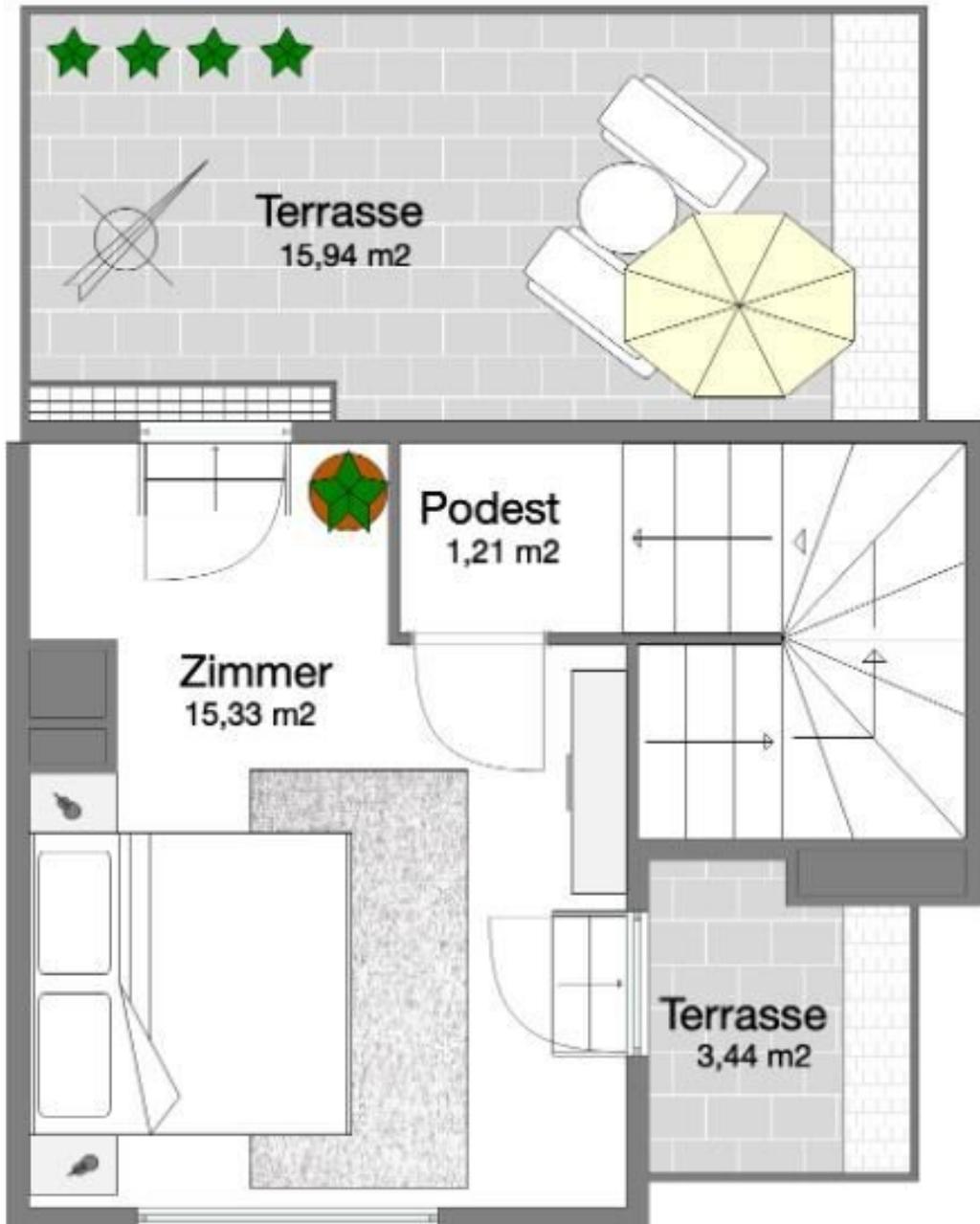






2. OG WNFL 16,54 m<sup>2</sup>

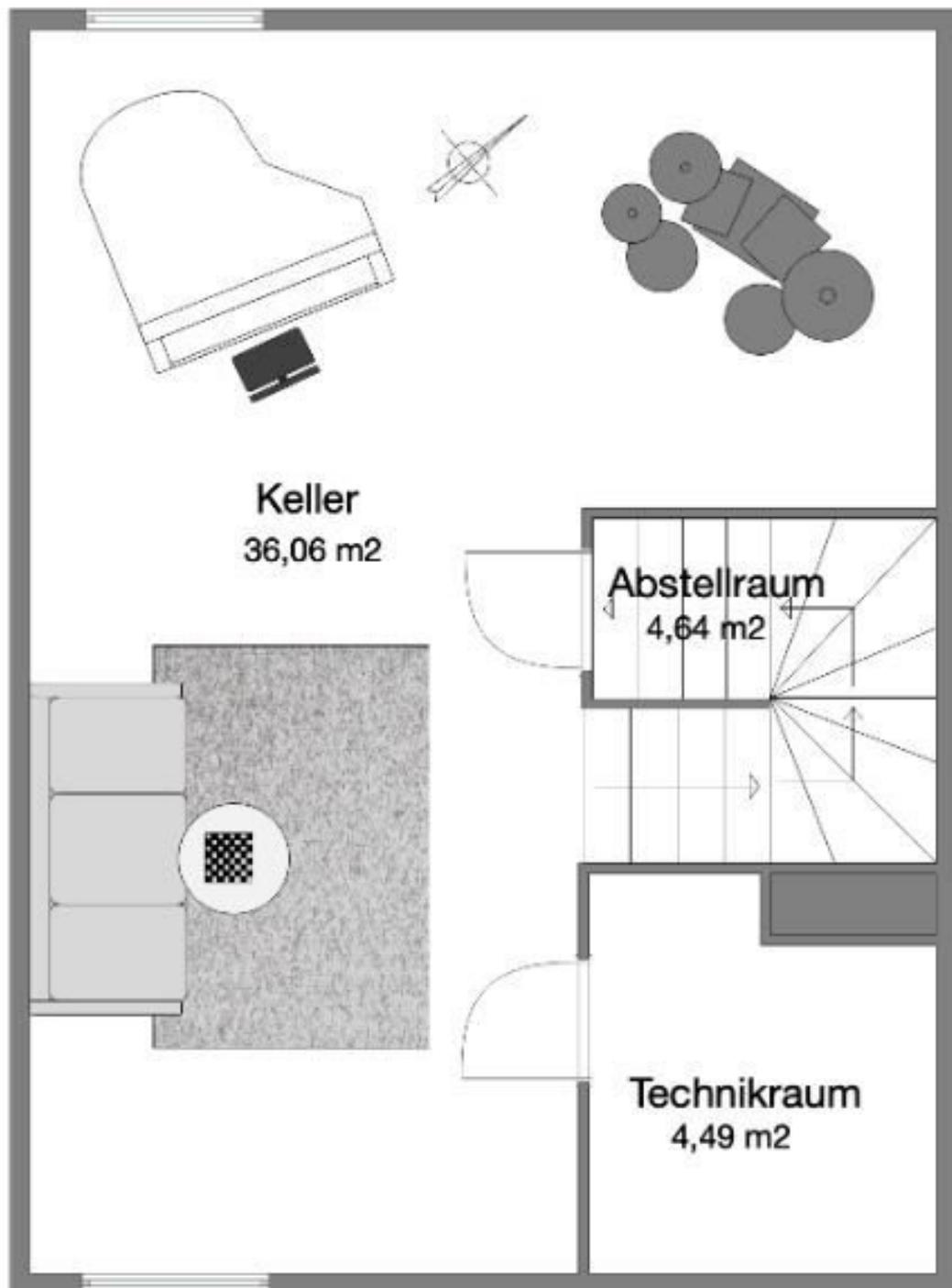
Haus 4



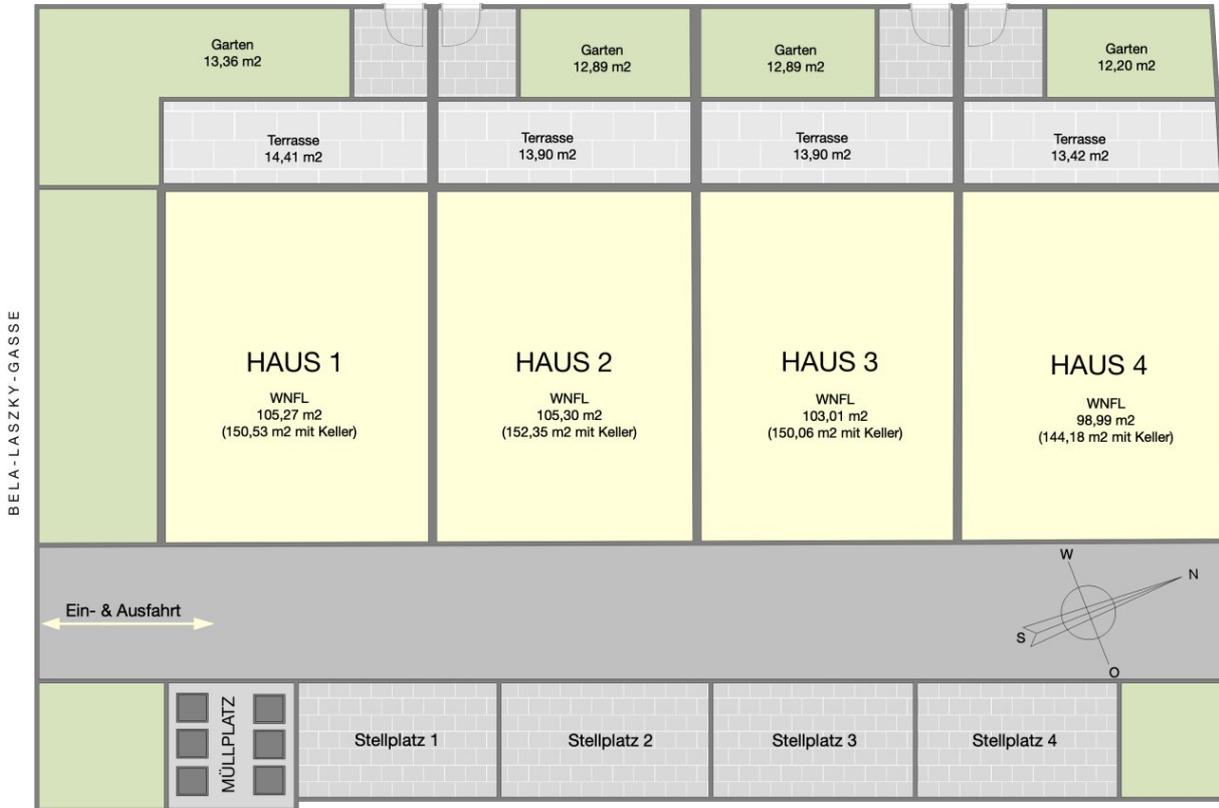
**BERO**  
IMMOBILIEN

**Kellergeschoss 45,19 m<sup>2</sup>**

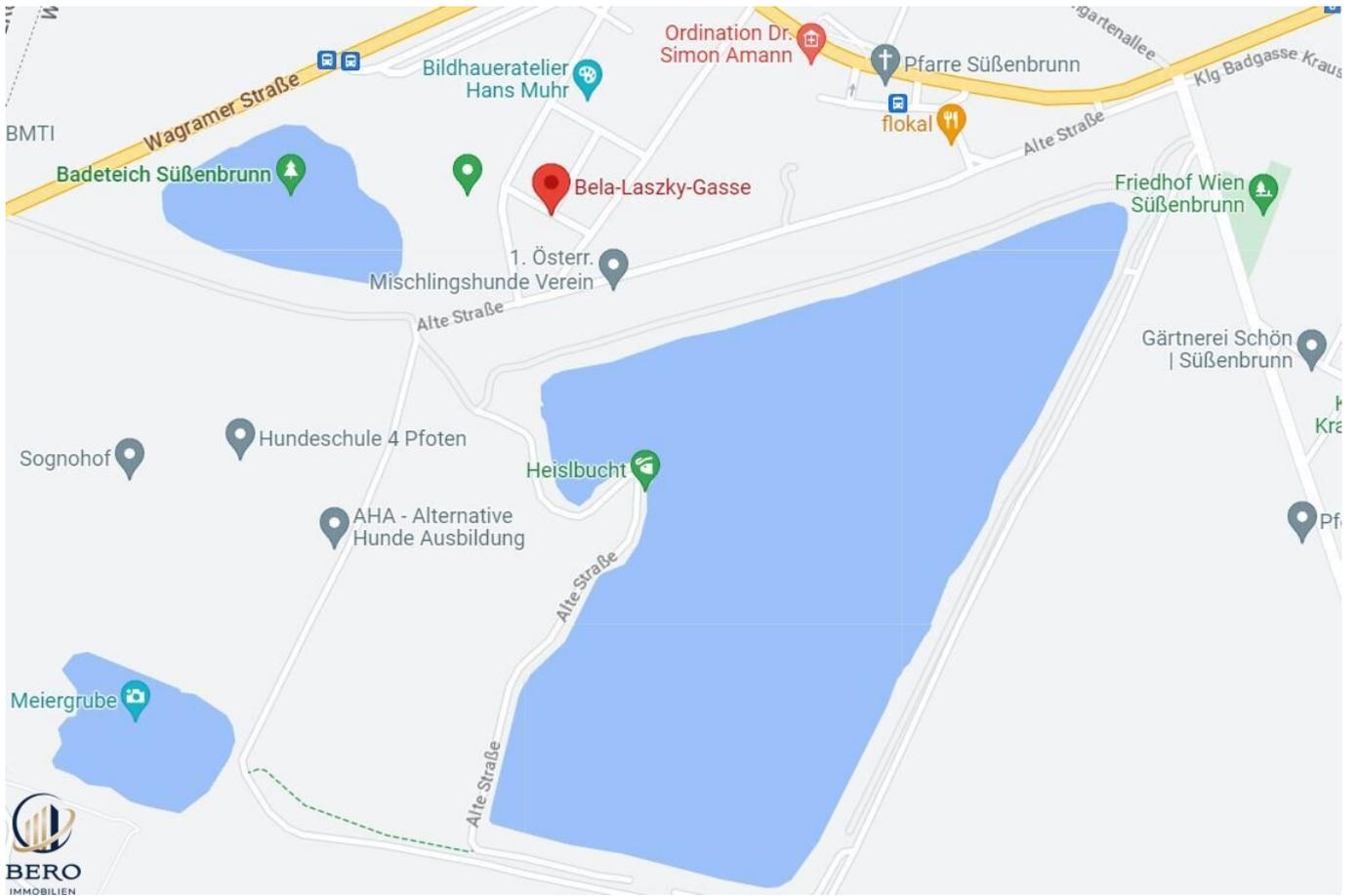
**Haus 4**



KNEIDINGERGASSE







# Objektbeschreibung

„1220 Wien, in fußläufiger Nähe zum Badeteich Süßenbrunn- Auf dem Land und das mitten in der Stadt“

## Fakten im Überblick

- Zum Verkauf gelangen **4 Reihenhäuser inkl. 4 KFZ-Stellplätzen**, welche derzeit **schlüsselfertig** und in Top **Baumeisterqualität** errichtet werden;
- Auf **Eigengrund** errichtet und in sehr guter Lage des 22. Bezirks in Süßenbrunn gelegen, warten diesen Reihenhäuser auf SIE, als neue Besitzer;
- Die **Reihenhäuser** haben ansprechende Grundrisse, sowie ideale Wohn/Nutzflächen zwischen **144 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>**, jeweils **5 Zimmer**;
- **Inklusive Kellergeschoss**

Nach Hause kommen und in die Badehose schlüpfen und geschwind in den **Badeteich Süßenbrunn** 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. Herz, was willst DU mehr?!

In einer absolut verkehrsberuhigten und von Einfamilienhäusern umgebenen Seitengasse, fußläufig nur 2 min. vom Badeteich Süßenbrunn entfernt befindet sich diese kleine und hochwertige Reihenhausanlage, die sich bereits in Errichtung befindet.

Die vier Häuser verfügen über ein **Kellergeschoss**, das **Erdgeschoss** und jeweils **zwei Obergeschosse**. Weiters werden die Liegenschaften mit mehreren Terrassen, einem Gartenanteil und einem Stellplatz errichtet. Jedes der Geschosse verfügt über verschiedene Freiflächen, sodass Sie die gegebene Grün- und Ruhelage in vollen Zügen genießen können.

Es wurde bereits im Juni 2023 mit dem Bau der Reihenhäuser begonnen. Der genannte Kaufpreis ist **inklusive der schlüsselfertigen Ausstattung** und **inkl. eines KFZ-Stellplatzes**. Dieser wird zusätzlich mit einem Starkstromanschluss für E-Autos versehen.

Bezugsbereit voraussichtlich ab Ende des 4. Quartals 2024.

## "Kein Baurecht, kein Pachtgrund"

Bei diesen **Grundstücken** handelt es sich um **Eigentum**

*Folgen Sie gerne dem **YouTube Link** um sich einen ersten Überblick zu verschaffen.*

**[https://youtube.com/shorts/OzGcr\\_9fUog?feature=share](https://youtube.com/shorts/OzGcr_9fUog?feature=share)**

## Haus 4

**Das Erdgeschoss** dieses Reihenhauses zeichnet sich unter anderem durch **einen sonnigen** und großzügig angelegten **Wohn- Essbereich** mit **teils offener Küche** aus. Weiters gelangen Sie vom **Wohnzimmer direkt auf die Terrasse** und in den Garten. Ebenso befinden sich der Vorraum und das Gäste WC mit Waschtisch auf dieser Ebene.

### Erdgeschoss

- Vorraum mit ca. 6,83 m<sup>2</sup>
- teils offen gestaltete Küche ca. 7,47 m<sup>2</sup>
- gesamter Wohnbereich mit Küche und separatem Essbereich ca. 29,83 m<sup>2</sup>
- Vom Wohnbereich gelangt man mittels direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Gäste WC ca. 1,77 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss

- Vorraum ca. 5,48 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 11,83 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3 ca. 10,94 m<sup>2</sup>
- AR/begehbarer Schrankraum/Home Office ca. 9,17 m<sup>2</sup>
- Tageslicht Bad & WC ca. 6,60 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss/Dachgeschoss

**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. 15,33 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang auf die 2. Terrasse mit einer Fl. von ca. 3,44 m<sup>2</sup> und auf die 3. Terrasse mit ca. 15,94 m<sup>2</sup>

Von **hier oben** können Sie sowohl den **Sonnenaufgang-, als auch den Sonnenuntergang** bei einem Glas Wein von beiden Terrassen aus beobachten.

## Kellergeschoss

- Keller mit einer Größe von ca. 36,06 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit Luft-Wärmepumpe ca. 4,49 m<sup>2</sup>
- Revisionsraum ca. 4,64 m<sup>2</sup>

## Hochwertige und schlüsselfertige Ausstattung:

- **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
- elektrischer und **außenliegender Sonnenschutz/Rollläden**
- **Bodentiefe Fenster** auf allen Ebenen
- **3-fach isolierverglaste Fenster-** und Terrassentüren
- Terrassen- und Treppenhausegeländer aus Stahl
- **ein KFZ-Stellplatz** ist dem Haus zugeordnet und **im Kaufpreis inkludiert**
- Im Garten wird Rollrasen verlegt

## **ÜBERBLICK über die 4 Reihenhäuser**

**Haus 1** Wohn/Nutzfläche ca. 151,65 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,39 m<sup>2</sup>+ 1 KFZ-Stellplatz  
ca.14,20 m<sup>2</sup> "**VERKAUFT**"

**Haus 2** Wohn/Nutzfläche ca. 152,47 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,25 m<sup>2</sup>+ 1 KFZ-Stellplatz ca.14,20 m<sup>2</sup>

**Haus 3** Wohn/Nutzfläche ca. 150,06 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 47,98 m<sup>2</sup>+ 1 KFZ-Stellplatz ca.14,20 m<sup>2</sup>

**Haus 4** Wohn/Nutzfläche ca. 145,30 m<sup>2</sup>+ 3 Terrassen+ Garten ca. 46,17 m<sup>2</sup>+ 1 KFZ-Stellplatz ca.14,20 m<sup>2</sup> **"VERKAUFT"**

## **Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

WOHNEN in der NATUR und am WASSER

Ruhig gelegen zwischen dem Badeteich Süßenbrunn und dem „Fischteich Heislbucht“ sind diese Reihenhäuser ein Paradies für alle Erholungs- und Ruhesuchenden! Auch diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Lebensbedarf, sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Auch die öffentliche Anbindung ist als durchwegs gut zu bezeichnen. Sie gelangen in wenigen Minuten zu den Bus Stationen 25A & 25B in der Bettelheimstr. Mit beiden Bussen sind Sie in wenigen Minuten am Bahnhof Süßenbrunn angelangt und bei den Linien S1, R1 und REX1. Diese fahren Sie innerhalb kurzer Zeit am Wiener Hauptbahnhof.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren einen unverbindlichen Beratungstermin. Begehungen sind gerne auch am Wochenende möglich. Ich freue mich sehr auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Bei den gezeigten Fotos handelt es sich derzeit um Symbolbilder.

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Bauträgers und sind daher ohne Gewähr und Haftung. Wir bitten um Verständnis, dass wir auf Grund der "Nachweispflicht" gegenüber dem Eigentümer, ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Name, Adresse, E- Mail und Telefonnummer) bearbeiten können.

*Bei den Bildern handelt es sich um Renderings. Diese Bilder wurden sorgfältig anhand der Einreichpläne und von einem Architekten erstellt. Die fertiggestellten Häuser können dennoch leicht von den Bildern abweichen.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <6.000m  
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