Genießen Sie den Sommer in Ihrem schlüsselfertigen Reihenhaus

Objektnummer: 5660/7307

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,27 m²
Nutzfläche:	152,35 m²
Gesamtfläche:	169,11 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	13,36 m²
Keller:	47,05 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

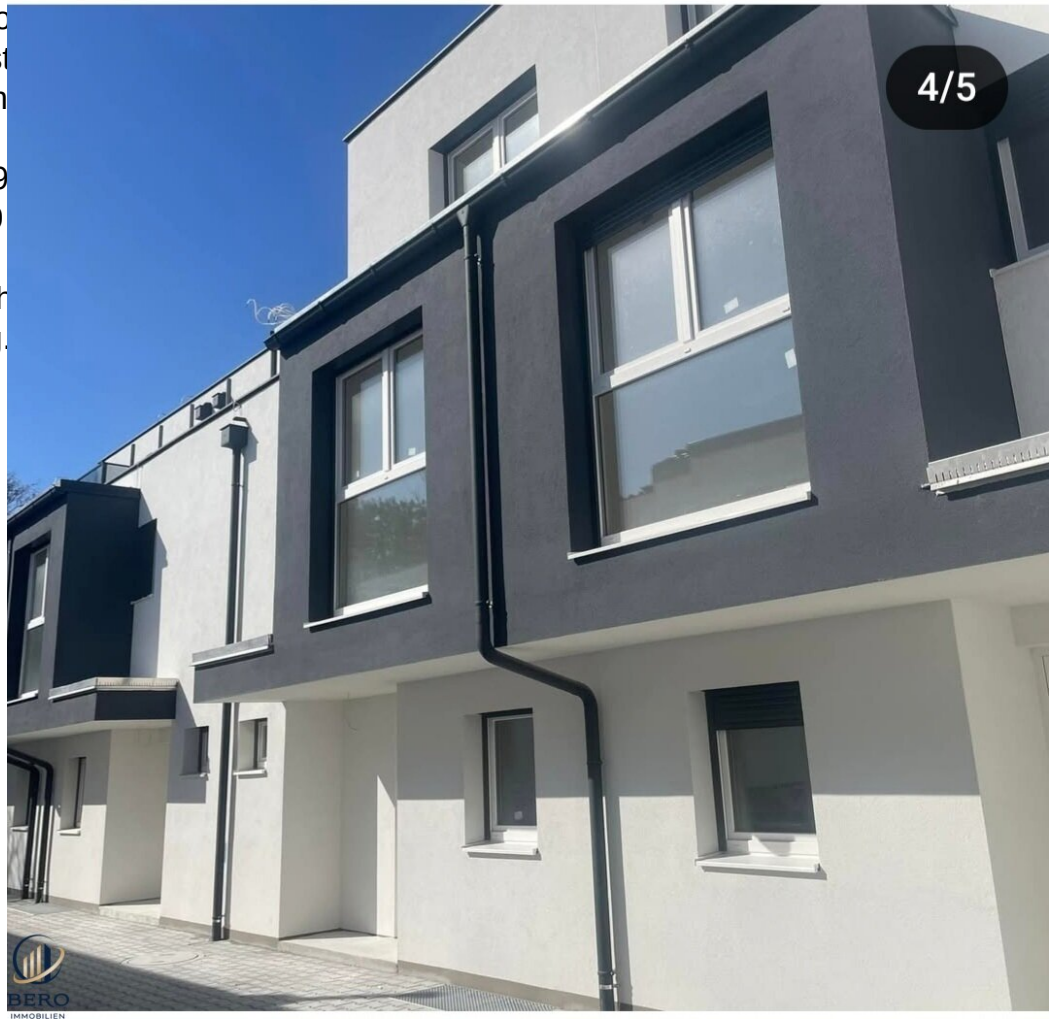
Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immo
Elisabethst
1010 Wien

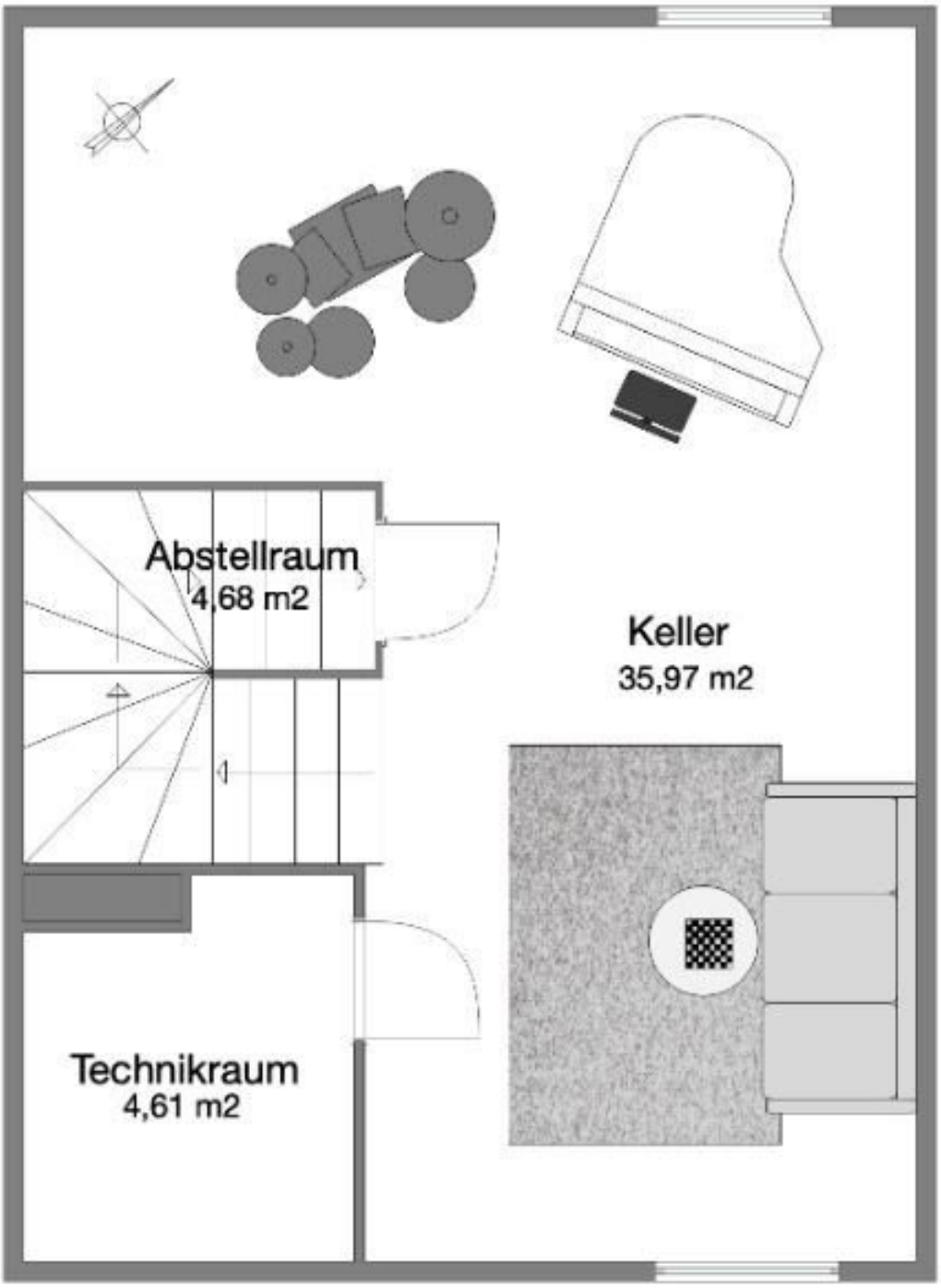
T +43 1 99
H +43 699

Gerne steh
Verfügung.



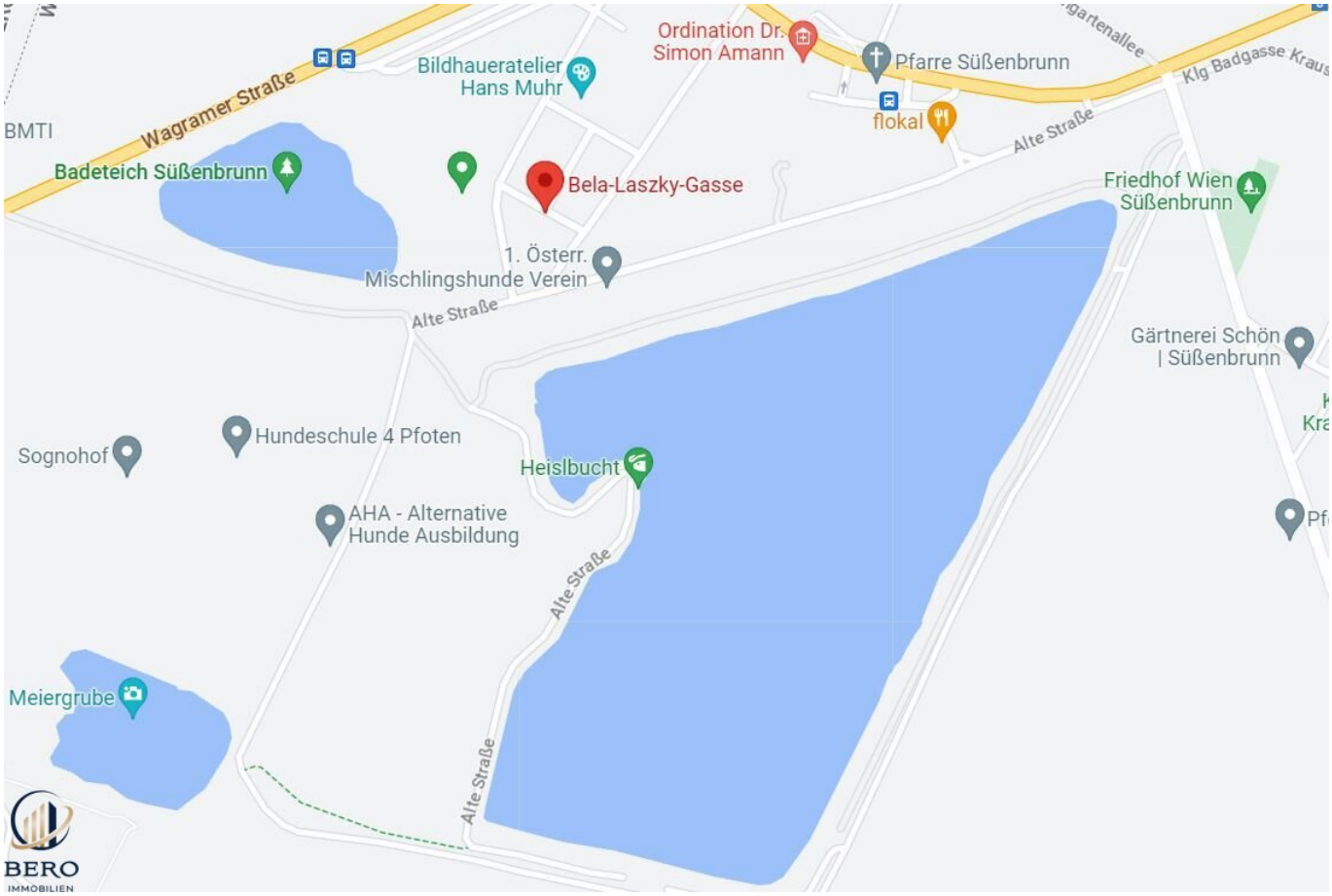
BERO
IMMOBILIEN

Kellergeschoss 45,26 m2 Haus 1



BERO
IMMOBILIEN

Husek Transporte
Wopfinger Transportbeton...
Pink Sala
Ernst Frey Güterbeförderung
STRABAG BMTI
NIEDERÖSTERREICH
WIEN
Hundezone beim Badeteich Süßenbrunn
Badeteich Süßenbrunn
Badeteich Süßenbrunn
Motoren-Filterdienst
Ordination Dr. Simon Amann
Ludwig Reiter Fabriksverkauf
Schloss Süßenbrunn
Pfarre Süßenbrunn
flokal
Alte Straße
Friedhof Wien Süßenbrunn
1. Österr. Mischlingshunde Verein
Alte Straße
Campingplatzweg
Hoppel & Co
MA48 Container-Altstoffsammelstelle
Sognohof
Hundeschule 4 Pfoten
AHA - Alternative Hunde Ausbildung
Alte Straße
Zwerchäckerweg
Meiergrube
ReitClub Donaustadt - RCD
Campingplatzweg
Alte Straße
Betty's Haus am See


Wagramer Straße
BMTI
Badeteich Süßenbrunn
Bildhaueratelier
Hans Muhr
Ordination Dr.
Simon Amann
Pfarre Süßenbrunn
flokal
Alte Straße
Klg Badgasse Kraus
Bela-Laszky-Gasse
Friedhof Wien
Süßenbrunn
1. Österr.
Mischlingshunde Verein
Alte Straße
Gärtnerei Schön
| Süßenbrunn
Hundeschule 4 Pfoten
Sognohof
Heislbucht
AHA - Alternative
Hunde Ausbildung
Alte Straße
Meiergrube
Alte Straße
BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

"Dieses neu errichtete Reihenhaus auf 3 Etagen, inklusive Kellergeschoss, Terrassen und Garten wartet auf SIE, als neue Bewohner"

Nach Hause kommen und in die Badehose schlüpfen und "gschwind" in den ***Badesee Süßenbrunn*** der ums Eck zu finden 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 auch ein ***neu sanierter Fußballplatz*** für ihre Kids. Herz, was willst DU mehr?!

Die insgesamt vier Reihenhäuser befinden sich einer sehr ruhigen und von Einfamilienhäusern umgegebenen Gasse. Diese ist fußläufig nicht einmal 2 min. vom Badeteich entfernt. Weiters befindet sich die **Buslinie 25a** in unmittelbarer Umgebung. Mit diesem Bus kommen Sie **direkt zu den U1 Stationen-Wagramer Straße und Kagran.**

Die vier Häuser verfügen über ein **K*ellergeschoss***, das ***Erdgeschoss*** und jeweils ***zwei Obergeschosse***. Weiters werden die Liegenschaften mit jeweils zwei Terrassen, einem kl. Balkon, einem Gartenanteil und mit einem KFZ-Stellplatz errichtet. Jedes der Geschosse verfügt über verschiedene Freiflächen, sodass Sie die gegebene ***Grün- und Ruhelage*** in vollen Zügen genießen können. Es wurde bereits mit dem Bau der einzelnen Kellergeschosse 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 dem **4. Quartal 2024.**

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Begehungen sind gerne auch am Wochenende möglich. Ich freue mich auf unser Kennenlernen!

Fakten im Überblick:

- Zum Verkauf insgesamt gelangen **4 Reihenhäuser,** welche **schlüsselfertig** und in Top Baumeisterqualität hergestellt wurden,

- Auf **Eigengrund** errichtet und in sehr guter und absolut ruhiger Lage des 22. Bezirks,

- Die Reihenhäuser haben ansprechende Grundrisse, sowie ideale Wohn/Nutzflächen zwischen **144 m² und 150 m²,** jeweils **5 Zimmer.**

- Inkl. Kellergeschoss

- Inkl. KFZ Stellplatz

Kein Baurecht- und kein Pachtgrund*

Folgen Sie dem YouTube Link zu einem kurzen Video der Reihenhäuser:

https://youtube.com/shorts/OzGcr_9fUog?feature=share

Haus 2

Das Erdgeschoss dieser Immobilie zeichnet sich unter anderem durch einen sonnigen und großzügig angelegten Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche und einem Essbereich 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 ca. 39,54 m²

- Vorraum mit ca. 7,02 m²

- teils offen gestaltete Küche ca. 7,86 m²

- gesamter Wohnbereich mit Küche und Essbereich ca. 30,64 m²

- Vom Wohnbereich gelangt man mittels direktem Zugang auf die Terrasse mit ca. 14,41 m²

- Gartenbereich

- Gäste WC ca. 1,88 m²

1. Obergeschoss ca. 46,44 m²

- Vorraum ca. 5,25 m²
- Zimmer 2 ca. 11,64 m²
- Zimmer 3 ca. 11,83 m²
- Zimmer 4 ca. 10,94 m²
- Tageslicht Bad ca. 6,78 m²

2. Obergeschoss

Auf dieser Etage finden Sie einen weiteren großen und lichtdurchfluteten Raum vor. Über diesen gelangen Sie auf die zweite große Terrasse mit traumhaftem Ausblick und auf den Balkon. Über diesen gelangen Sie auf die zweite Terrasse und auf den Balkon. Diese Ebene eignet sich ideal als Eltern-Schlafzimmer mit zwei herrlichen Terrassen.

- Zimmer 5 ca. 16,79 m² mit direktem Zugang auf den Balkon mit einer Fläche von ca. 5,14 m² und auf die 2. Terrasse mit ca. 12,48 m².

Eine großartige Etage, um die Zeit als Paar genießen zu können. Entspannen Sie in den Abendstunden bei Sternenhimmel!

Kellergeschoss

- Kellerraum mit einer Größe von ca. 35,97 m²
- Technikraum mit Luft-Wärmepumpe ca. 4,61 m²
- Revisionsraum ca. 4,68 m²

Ausstattung

- **Eichenholzparkett** in sämtlichen Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** auf allen Etagen+ Kellergeschoss
- Warmwasseraufbereitung im Technikraum
- **Luftwärmepumpe**
- **Klimaanlagenvorbereitung** in allen Wohnräumen
- Die Sanitärräume werden mittels **großformatigem Feinsteinzeug** verfliest
- **Tageslicht Bad** mit Badewanne, Doppelwaschtisch und einer weiteren Toilette
- elektrischer und **außenliegender Sonnenschutz/Rollläden**
- **Bodentiefe Fenster** auf allen Ebenen
- **3-fach verglaste Fenster**- und Terrassentüren
- Terrassen- und Treppenhausgeländer 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. 150,53 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,39 m²+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m² **VERKAUFT**

Haus 2 Wohn/Nutzfläche ca. 152,35 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,25 m²+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m² **Kaufpreis € 599.000**

Haus 3 Wohn/Nutzfläche ca. 150,06 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 47,98 m²+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m² **Kaufpreis € 599.000**

Haus 4 Wohn/Nutzfläche ca. 144,18 m²+ 3 Terrassen+ Garten ca. 45,00 m²+ 1 Stellplatz ca. 14,50 m² **Kaufpreis € 599.000 VERKAUFT**

Vermerk: Bei den gezeigten Fotos handelt es sich teilweise um Symbolbilder. Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers 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, (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Bei den Hausansichten handelt es sich um Renderings. Diese wurden sorgfältig und im Maßstab 1:1 anhand der Einreichpläne von einem Architekten erstellt. Die fertiggestellten Häuser können dennoch leicht von diesen abweichen.

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