

**Leben im Grünen direkt am Golfplatz und in unmittelbarer
Nähe zur Stadt.**



Objektnummer: 8422/2199

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	370,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	38,00 m ²
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	8,07 €
Heizkosten:	2,18 €
USt.:	2,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

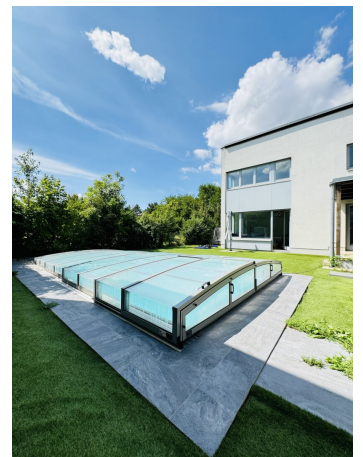
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

T +43 664 466 4776

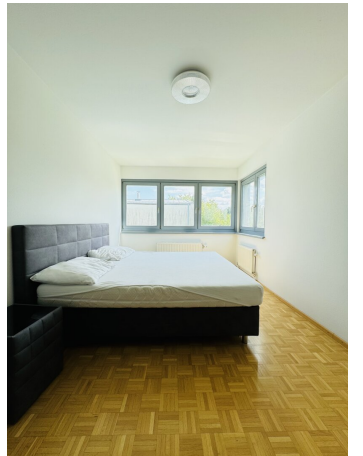
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

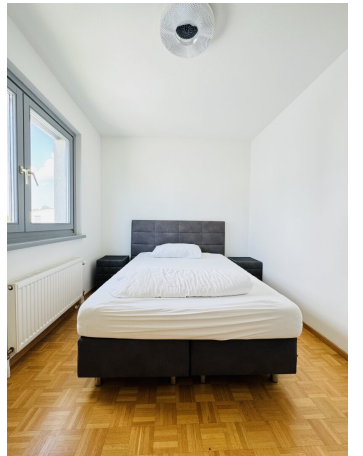


termin zur

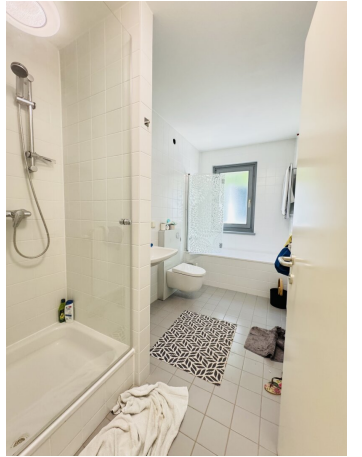






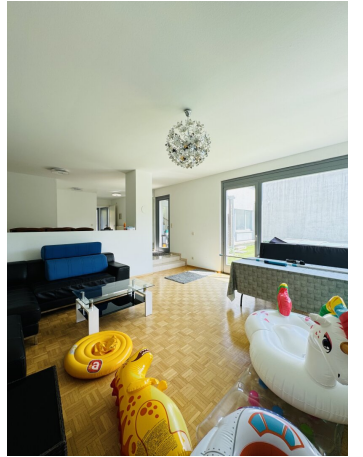


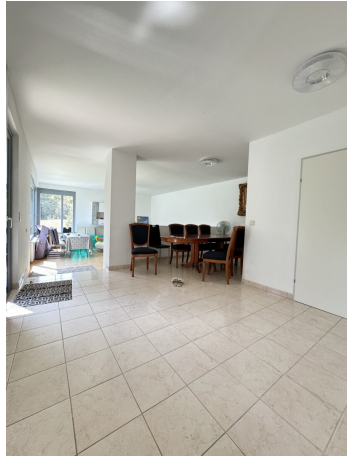










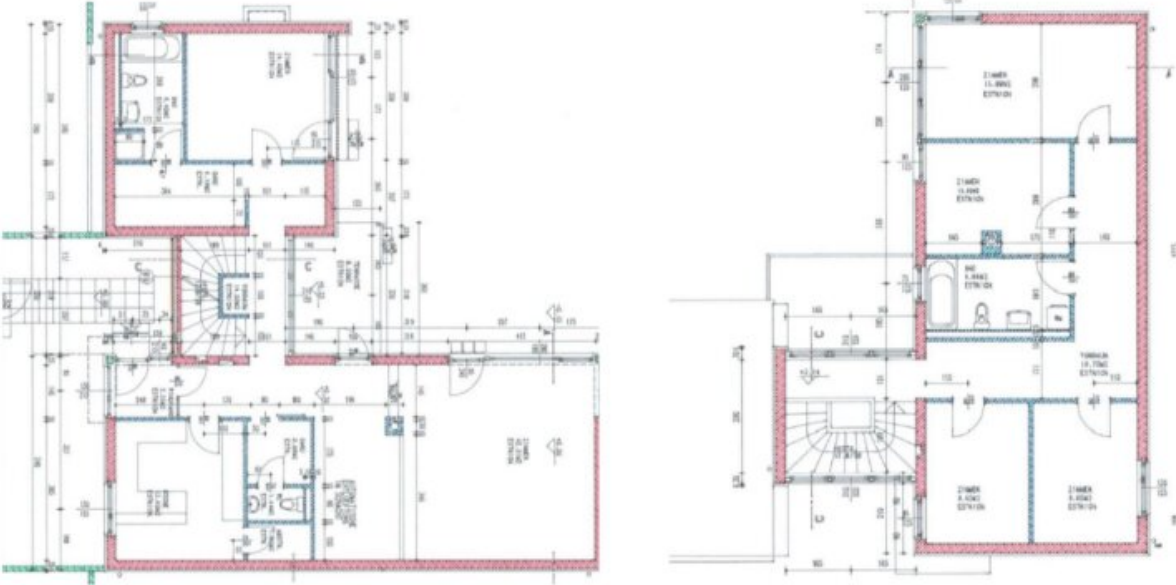




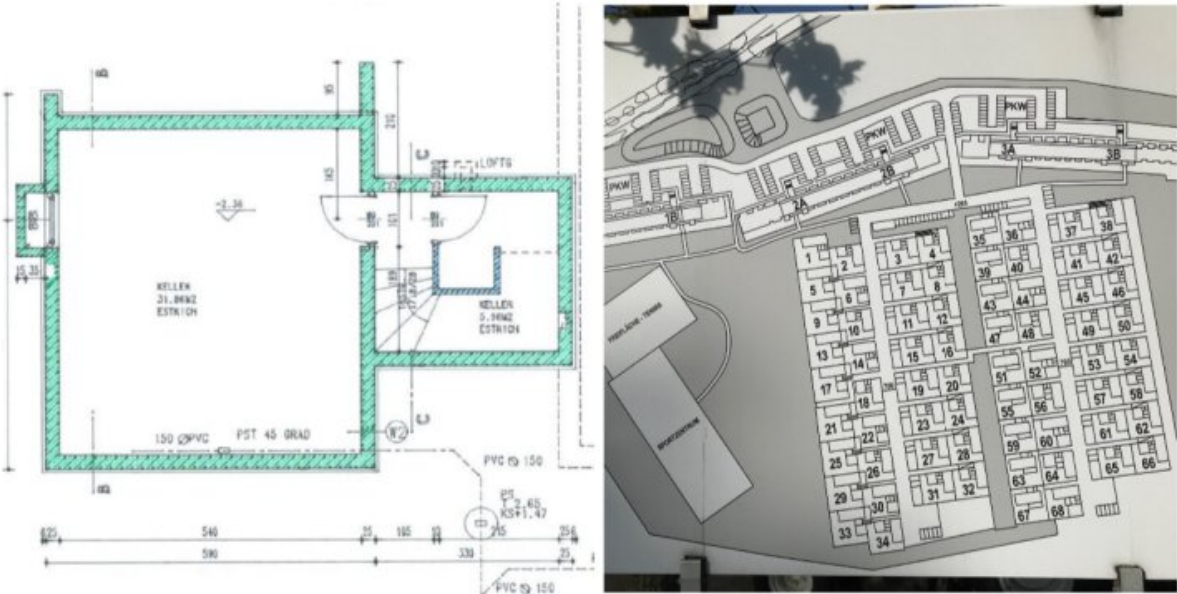




Grundriss EG u. Obergeschoss



Grundriss Keller u. Anlagenplan



Objektbeschreibung

Liegenschaftsbeschreibung:

Erleben Sie naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort in der Weingartenallee in Süßenbrunn, nur 15 Minuten vom Zentrum Wiens entfernt. Diese moderne Reihenhausanlage, eingebettet in den idyllischen 22. Bezirk, bietet ein exklusives Wohnumfeld direkt am Golfplatz Süßenbrunn und in unmittelbarer Nähe zu den Freizeiteinrichtungen des Sport Parks Wien.

Mit direktem Zugang zu einer der größten überdachten Driving Ranges sowie vielfältigen Sportmöglichkeiten wie Tennis, Badminton und Squash, eröffnet diese Lage zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Sportbegeisterte. Zudem laden nahegelegene Badeteiche an warmen Tagen zum Schwimmen und Entspannen ein.

Objektbeschreibung:

Dieses hochwertige Reihen-/Atriumhaus liegt am ruhigen südwestlichen Rand der Wohnanlage und bietet somit Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick auf die angrenzenden Grünflächen des Sportzentrums. Die Liegenschaft erstreckt sich über ein rechteckiges, ebenes Grundstück mit einer Gesamtfläche von 370 m².

Das moderne, L-förmige Einfamilienhaus ist großzügig geschnitten und verteilt sich auf zwei Ebenen. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 178,75 m² sowie eine zusätzliche Kellerfläche von 37,82 m². Die lichtdurchfluteten Wohnräume sind nach Südwesten ausgerichtet, was eine helle und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Eine einladende Terrasse von 8 m² bietet zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien.

Der Zugang zur Immobilie erfolgt über einen ca. 18 Meter langen, gepflasterten Weg, der in den liebevoll gestalteten Vorgarten führt. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Vorraum, der direkt in die weiteren Räume führt. Über eine elegante Treppe erreichen Sie das Obergeschoss sowie den Keller.

Sonstiges:

- Schwimmbad
- Kfz-Stellplatz

- Sauna

- Carport

Wohnflächenaufteilung:

- Grundstücksfläche: 370 m²
- Wohnfläche: 178,75 m²
- Erdgeschoss: 105,38 m²
- Obergeschoss: 73,19 m²
- Keller: 37,82 m²
- Terrasse: 8 m²
- Gesamtfläche: 224,39 m²

Zur Immobilie gehören außerdem ein **Carport** und ein zusätzlicher **Kfz-Stellplatz**, die im Kaufpreis inbegriffen sind.

Preis und Konditionen

- Kaufpreis: **EUR 1.200.000,-**

Der E-Ausweis wird nachgeliefert.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr David PLISHTIEV gerne unter [0664 466 4776](tel:06644664776) zur Verfügung.

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.

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 <3.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap