



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222032

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 248000€

Straße: Süßenbrunner Platz

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 46.68m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 51.03m<sup>2</sup>

## Clever wohnen im Grünen ? Moderne Anleger- oder Singlewohnung im 22. Bezirk



### Leben zwischen Stadt und Natur

Diese charmante Erdgeschosswohnung vereint modernes Wohnen und eine ruhige Lage am Stadtrand des 22. Bezirks. Das 2022 errichtete Zuhause präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet eine attraktive Wohnlösung für Singles, Pendler oder Anleger.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, rund 36 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Schlafbereich mit offenem und lichtdurchflutetem Raumgefühl. Die bereits im Kaufpreis enthaltene Küche ist harmonisch

integriert und bietet alles, was man für komfortables Wohnen benötigt. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 4,35 m<sup>2</sup> große, westseitig ausgerichtete Loggia ? der perfekte Platz, um die Nachmittags- und Abendsonne in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Das Badezimmer mit integriertem WC verfügt über eine Badewanne, Handwaschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Der gut geschnittene Vorraum mit knapp 6 m<sup>2</sup> schafft einen einladenden Eingangsbereich und zusätzlichen Stauraum.

Auch die Ausstattung überzeugt: Fußbodenheizung mittels zentraler Luftwärmepumpe, Video-Gegensprechanlage, zeitloses Feinsteinzeug im Badezimmer sowie stilvoller Dreistabparkett im Wohnbereich sorgen für modernen Wohnkomfort und eine hochwertige Wohnqualität.

Eine ideale Immobilie für Eigennutzer, Singles, Pendler oder Anleger, die eine gepflegte Wohnung in naturnaher Lage mit ausgezeichneter Lebensqualität suchen.

Wohnfläche: ca. 46,68 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 4,35 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: ? 248.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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  
GesundheitArzt &lt;2.250m Apotheke &lt;3.000m Klinik &lt;3.250m Krankenhaus

&lt;6.000mKinder & SchulenSchule &lt;2.750mKindergarten  
&lt;3.250mUniversität &lt;5.500mHöhere Schule  
&lt;5.250mNahversorgungSupermarkt &lt;2.500mBäckerei  
&lt;2.750mEinkaufszentrum &lt;3.750mSonstigeBank &lt;3.000mGeldautomat  
&lt;3.000mPost &lt;3.000mPolizei &lt;3.000mVerkehrBus &lt;250mU-Bahn  
&lt;3.250mStraßenbahn &lt;4.250mBahnhof &lt;1.250mAutobahnanschluss  
&lt;1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 46.68m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 51.03m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 30.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: A+m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 248000€

Nebenkosten: 99.53€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Pretenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.pretenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.pretenthaler@schantl-ith.at)