



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228042

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 468000€

Straße: Süßenbrunner Platz

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Dejan Dejan

Tel: +43 664 307 00 09

dejan.ljepoja@schantl-ith.at

Wohnfläche: 96.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 100.25m<sup>2</sup>

## Leben zwischen Stadt und Natur ? Exklusive Dachgeschosswohnung mit Ostbalkon!



### Leben zwischen Stadt und Natur

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Lage am Stadtrand des 22. Bezirks. Das 2022 errichtete Zuhause präsentiert sich nach nur einer Vermietung in neuwertigem Zustand und bietet auf rund 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles Ambiente mit viel Komfort.

Herzstück der Wohnung ist die beeindruckend helle, rund 42 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit

großzügigem Wohn- und Essbereich. Die bereits im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ? macht diesen Raum zum perfekten Mittelpunkt für gemeinsame Stunden. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 8,5 m<sup>2</sup> großen Ostbalkon mit Glasgeländer, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und zum entspannten Start in den Tag einlädt.

Zwei großzügige Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup> bieten ideale Rückzugsorte für Paare, Familien oder Homeoffice-Lösungen. Das Badezimmer überzeugt mit ca. 6,6 m<sup>2</sup>, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot perfekt.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung mittels zentraler Luftwärmepumpe, Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen, Video-Gegensprechanlage, zeitloses Feinsteinzeug im Badezimmer sowie stilvoller Dreistabparkett in den Wohnräumen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Eine ideale Immobilie für Eigennutzer, junge Familien oder Anleger, die modernes Wohnen in naturnaher Lage mit hervorragender Lebensqualität suchen.

Wohnfläche: ca. 96,10 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 8,29 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: ? 468.000,-

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

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

&lt;6.000m Kinder & Schulen  
Schule &lt;2.750m Kindergarten

&lt;3.250m Universität &lt;5.500m Höhere Schule

&lt;5.250m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.500m Bäckerei

&lt;2.750m Einkaufszentrum &lt;3.750m Sonstige  
Bank &lt;3.000m Geldautomat

&lt;3.000m Post &lt;3.000m Polizei &lt;3.000m Verkehr  
Bus &lt;250m U-Bahn

&lt;3.250m Straßenbahn &lt;4.250m Bahnhof &lt;1.250m  
Autobahnanschluss

&lt;1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 96.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 100.25m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

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: 468000€

Nebenkosten: 236.72€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dejan

Nachname: Dejan

Tel.: +43 664 307 00 09

E-Mail: [dejan.ljepoja@schantl-ith.at](mailto:dejan.ljepoja@schantl-ith.at)