

"Waldluft und Gemütlichkeit"- ca. 15 min. bis Wien



Offener Wohnbereich mit Kamin

Objektnummer: 7939/2300161301

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2000
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	143,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	56,58 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	468.000,00 €
Betriebskosten:	160,69 €
USt.:	19,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



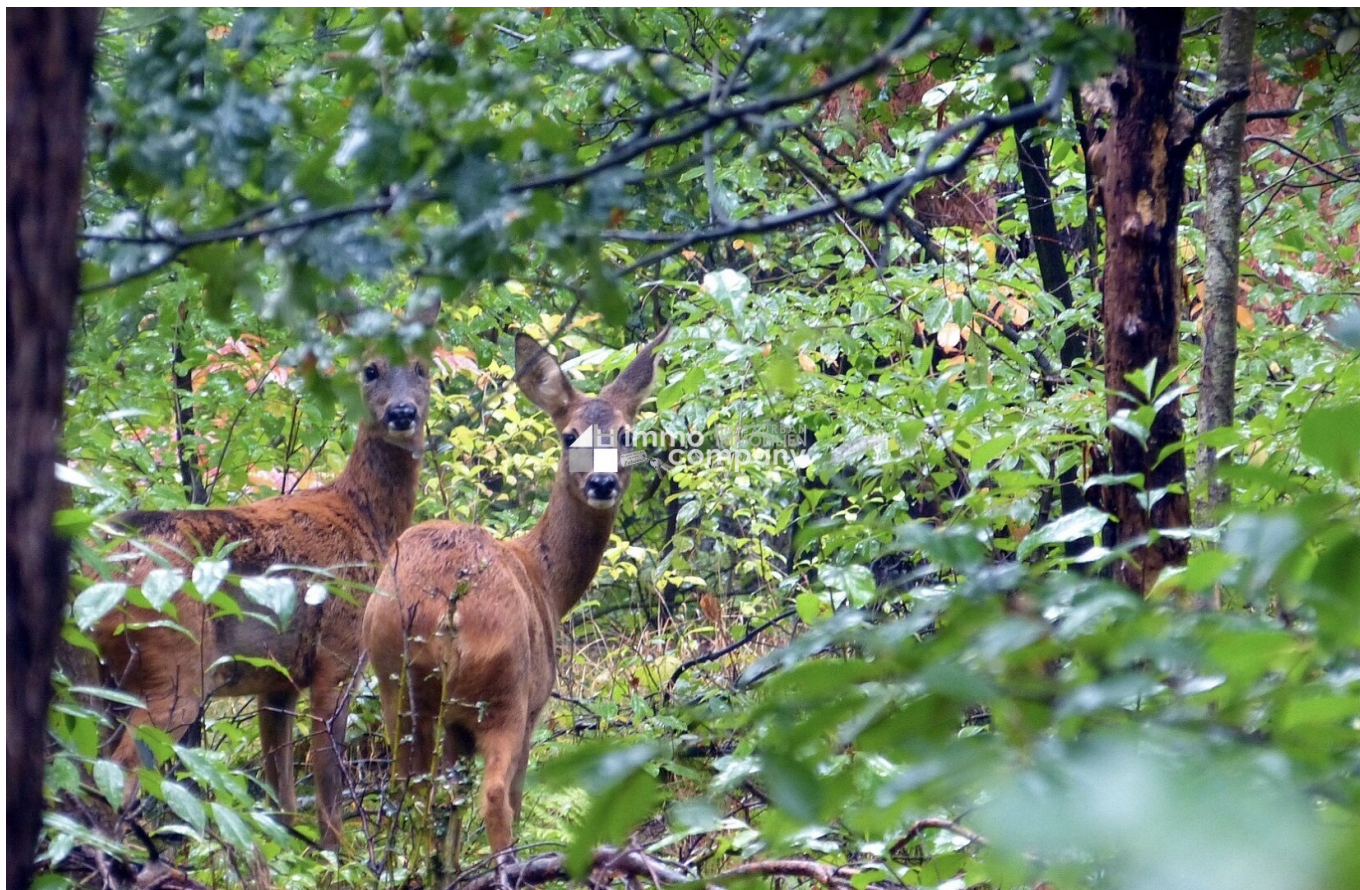
Susanne Kusbach

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH









Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

"Waldidylle nahe Wien"

Das Perfekte zu Hause für junge Familien und Liebhaber der Natur, nur ca. 15min. von Wien entfernt.

+++ Manchmal kann man die Rehe vom Badezimmerfenster aus beobachten !!

- **Baujahr 2000**

- **Ziegelmassiv und voll unterkellert**

- Durch die leicht versetzte Anordnung der Gebäude, genießen Sie als **ECK-hausbewohner** den Weitblick nach Norden und Süden

- Absolute **Grünruhelage**

- Die kleine Reihenhausanlage liegt in einer **Sackgasse**

- Wohnen **inmitten der Natur** - Ausblick auf die umliegenden Wiesen, Berge und Wälder. Erholsame Spaziergänge von der Haustür aus und für spontan geplante Ausflüge in die umliegende Umgebung.

- Erfreuen Sie sich in Ihrem **südseitigen Garten** über Sonne bis in die späten Abendstunden. Gemütlich auf der Terrasse den Tag ausklingen lassen.

Die Immobilie verfügt über **4 Zimmer**: Gut geschnittener **offener Küche,- Ess,- Wohnbereich** und 3 weitere großzügige Zimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Raumhöhen: EG 2,50m - DG 2,50m - KG 2,20m - Kniestock 1,00m / 1,50m bis 3,44m im Spitzboden

EG: ca. 39m²

OG: ca. 40m²

DG: ca. 23m²

Keller: ca. 42m²

Die genaue Gliederung des Hauses entnehmen Sie bitte den Grundrissen.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 306,-.

zzgl. Betriebskosten für den Parkplatz von € 20,05,-

Beheizt wird diese mit **Fernwärme** aus einem ortseigenen Biomasse-Fernheizwerk. Sicher, sauber, unkompliziert !!!

Inklusive 1 PKW Stellplatz im Eigentum

Lage:

Die Fremdenverkehrsgemeinde Sulz im Wienerwald ist eine Natur-Park Gemeinde und liegt im Herzen des Wienerwaldes. Mischwälder, sowie die gepflegten Wiesen in der wunderschönen hügeligen Landschaft und das herrliche Panorama der Ostalpen mit der dominierenden Erscheinung des Schneebergs laden mit Ihren vielen Wanderwegen zum Genießen und Erholen ein. Garantiertes Kräftesammeln zur Bewältigung des Alltags.

Auch für Gaumenfreude und Unterhaltung ist gesorgt, diese finden Sie in den umliegenden Restaurants und Gasthäusern, wie z.B. dem nur allzu bekannten Landgasthaus Stockerwirt mit traditioneller österreichischer Hauben Küche.

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs: Nah und Frisch im Ort, Bäckereien.

Umliegende Bio-Hofläden versorgen Sie mit frischen Spezialitäten aus der Region.
<https://www-aktiv.at/nahversorger/>

Ärzte sowie eine Apotheke, Post, Bank, Friseur, Trafik etc. finden Sie ebenfalls in Ort vor

Freizeitaktivitäten:

Tennisplatz, Camping, Reitstall, unzählige Wander,- u. Radwege.

Verkehrsanbindung:

Öffentlich erreichen Sie Wien - Liesing - sowie den Bahnhof Mödling. Die **Buslinie 255** - Station Josefsweg liegt so gut wie vor der Haustür und ist in nur ca. 2min. zu Fuß erreichbar.

Mit dem **Auto in ca. 7min.** bei der Anbindung auf die A 21

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap