

++ Das schönste Eck vom Wienerwald! ++



Objektnummer: 3989

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Stangau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Nutzfläche:	152,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	730.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

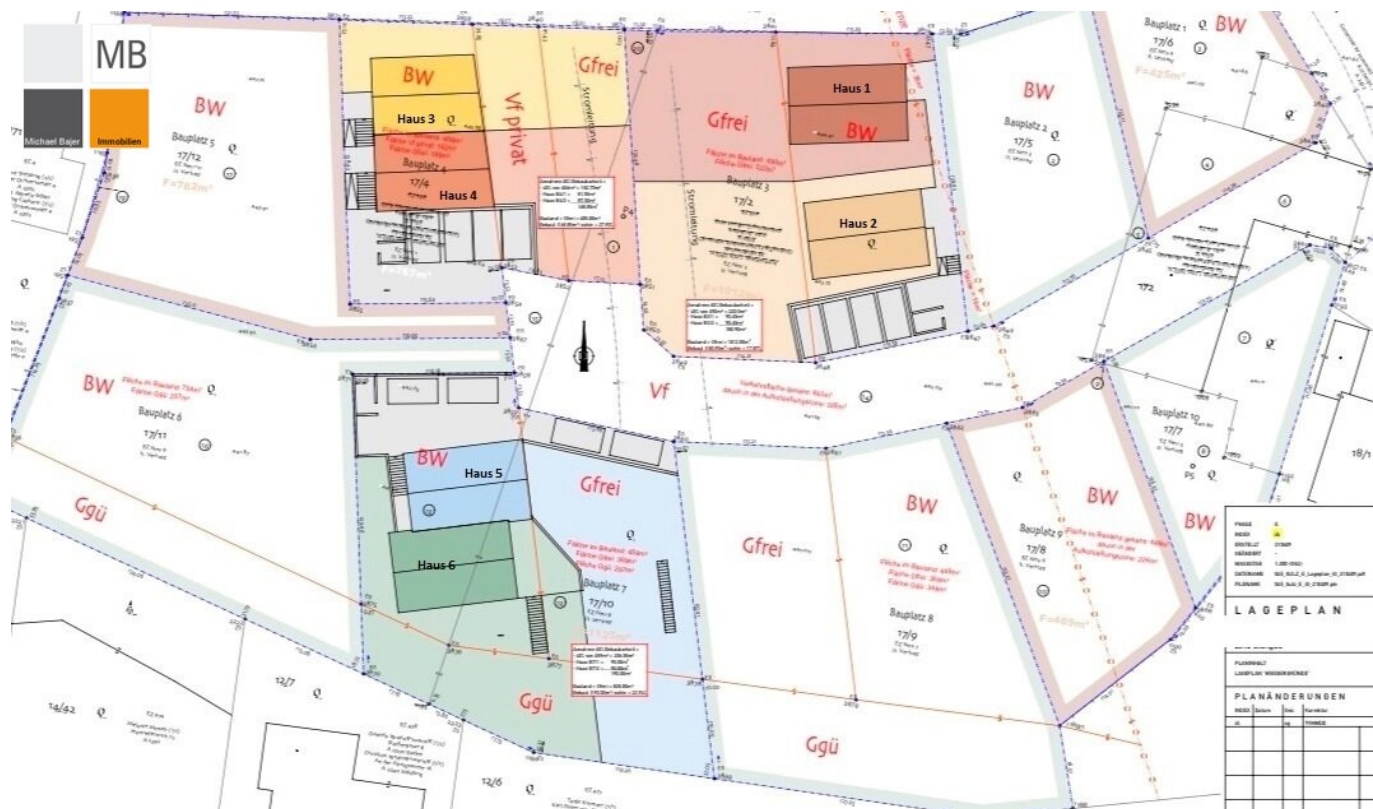
H +43 676 45 54 267

Gerne stehen
Verfügung.









Objektbeschreibung

Hier wird das Wohnen zum Genuss!

- In absoluter Ruhelage aufgrund der Sackgassenlage startet demnächst im beliebten Sulz im Wienerwald ein hochwertiges Wohnprojekt von 6 schlüsselfertigen Einheiten (2 EFH und 4 DHH) mit ca. 135 m² - 147 m² Wohnfläche sowie schönen Eigengärten und Sonnenterrassen. Verwirklichen Sie hier Ihren Traum vom Eigenheim und genießen Sie die umliegende herrlich grüne Landschaft im Biosphärenpark Wienerwald!
- 10 PKW-Minuten von Wien entfernt in kompletter Ruhelage.
- Da es nahezu in jede Himmelsrichtung ausgerichtete Häuser / Freiflächen gibt, wird jeder Interessent die für sich passende Immobilie hier finden.
- Charmante Doppelhaushälfte perfekt für die Familie mit zirka 147 m² optimal geplanter Wohnfläche und großzügigem Eigengarten.
- Unweit der Häuser gibt es: Nah & Frisch, Bank, Post, Arzt, Apotheke, Gemeindeamt, Busstation Richtung Bahnhof Mödling und Bahnhof Liesing, 2 Restaurants, Kinderspielplatz, Reitställe, Beachvolleyballplatz, Tennisplätze uvm. Der "Gemeindebus" holt fast vorm Haus Ihre Kinder für Kindergarten und Volksschule ab und bringt sie wieder heim.
- der herrlich offene Wohnbereich bietet Platz für eine kuschelige Couchzone samt Anschlussmöglichkeit für einen Kamin, einen Essplatz am Fenster und die gepflegte, perfekt ausgestattete Küche. Ein Gäste-WC und Büro/Gästezimmer komplettieren das Raumangebot im EG. Auf der gemütlichen Terrasse und im Garten verwöhnt die Sonne von mittags bis abends. Im OG sind drei Schlafzimmer, sowie ein Elternbad mit Wanne und Dusche, ein Kinderbad und ein Abstellraum.
- - Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe

Heizkosten)

- Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe - Fußbodenheizung
- Massivbau Ziegel, Zwischenwände Ziegel
- Fenstersystem: Kunststofffenster weiß, Alu-Deckschale außen - Verglasung: 3-fach Isolierverglasung
- Rollläden: Außenliegende elektrisch betriebene Rollläden werden standardmäßig ausgeführt
- Terrassen - Plattenbelag in Kiesbett verlegt
- Eingangstüre: Aluminiumkonstruktion, Sicherheitstüre
- Massivbetondecke / Eichenparkett
- Gartentrennung: Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun verzinkt (Höhe: 1,0 m)
- Wasser- und Stromanschlüsse: Die Terrassen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss
- Müllplatz: Der Müllplatz befindet sich im Vorgarten am Grundstück
- Allgemeine Außenflächen werden begrünt bzw. mit Plattenbelägen versehen.
- Raseneinfassungssteinen od. Stahlblechstreifen
- Jede Hauseinheit verfügt über 2 PKW-Abstellplätze
- Top 1: EFH rechts oben KP EUR 750.000
Top 2: EFH rechts unten KP EUR 750.000
Top 3: DHH links oben KP EUR 710.000

Top 4: DHH links unten KP EUR 710.000

Top 5: DHH Bach oben KP EUR 680.000

Top 6: DHH Bach unten KP EUR 680.000

- **Anbindung: A 21 Anschluss Heiligenkreuz und Hinterbrühl in wenigen Minuten erreichbar, Busstation fast "um die Ecke"**

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: 0676/4554 267

Email: adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <6.000m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap