

**++ Eigenheim für die Pension nahe Wien! ++**



**Objektnummer: 3994**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raitlstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	620.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

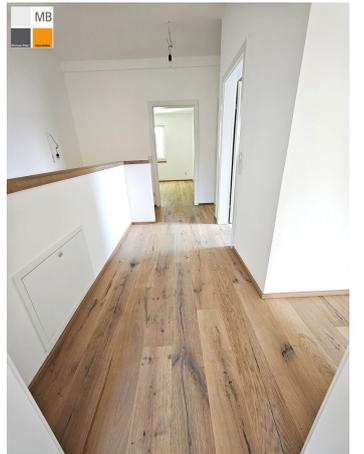
## Ihr Ansprechpartner

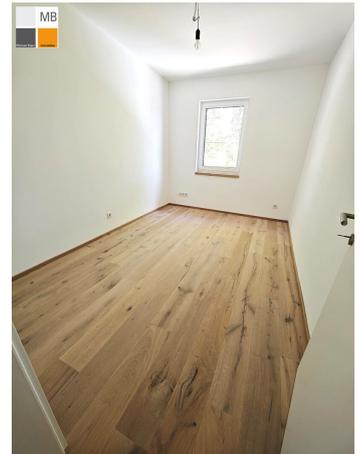


**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien



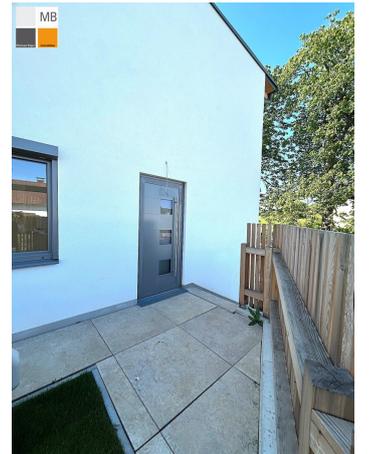












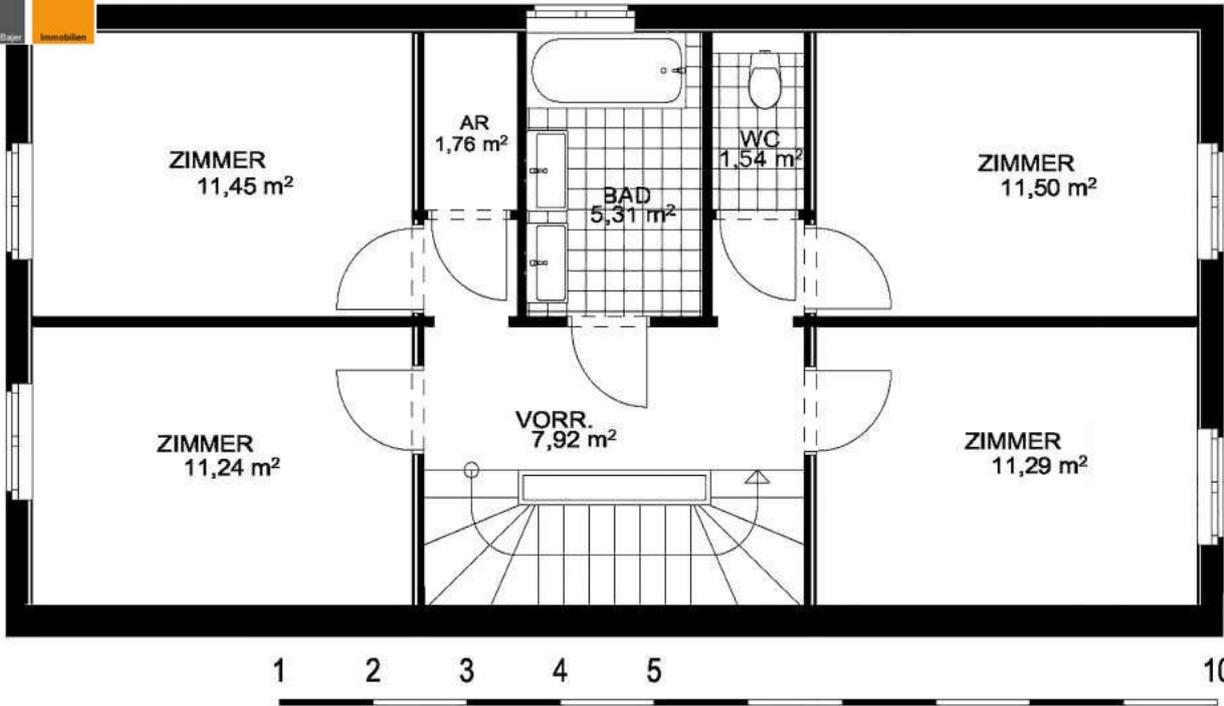




OBERGESCHOSS

WNFL OG 62,01 m<sup>2</sup>

WNFL SUMME 129,58m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Nigelneue Doppelhaushälfte in herrlicher Grünruhelage überzeugt mit perfekt durchdachtem Raumkonzept!**

- **Schlüsselfertig 6 Zimmer auf südseitigem Eigengrund am Waldrand vom begehrten Ort Sulz im Wienerwald - in 7 Minuten in Wien!**
- **Eine gemütliche Wohnoase mit südseitigen Eigengärten und komplett ruhige Waldrandlage nahe Wien!**
- **Zweifelsohne hat man hier einen sehr idyllischen Ort in toller Ruhelage, wo man den Alltagsstress noch ablegen und die Seele baumeln lassen kann. Ideal für Sportbegeisterte oder Familien mit Kleinkindern. Hier können Sie in einer verkehrsberuhigten Lage wunderschön spazieren gehen, Rad fahren, reiten, Tennis spielen, joggen, uvm.**
- **sehr hochwertige moderne Ausstattung - gutes Preis-/Leistungsverhältnis**
- **gut durchdachter Grundriss mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen**
- **EG: offenes Kochen / Essen / Wohnen mit direktem Zugang in den Südgarten, Gästezimmer, Abstellraum, Heiztechnikraum, separate Toilette, Vorraum**
- **OG: 4 helle Schlafzimmer, Vorraum, Bad mit Wanne, Abstellraum, Toilette**
- **Fußbodenheizung überall, Außenjalousien elektrisch bedienbar, wunderschöne Feinsteinzeug - Böden in den Nassräumen, 3-fach Isolierverglasung, Sicherheits - Eingangstüre, uvm.**
- **Eigengärten mit Rollrasen für schöne Stunden im Freien, Terrassen haben einen Wasseranschluss und ein wunderschöner Holzzaun begrenzt die Eigengärten zum Nachbarn**
- **Nah & Frisch - 80 m entfernt!**
- **Restaurant, Arzt, Apotheke, Post und Bank, unzählige Wanderwege, Reitställe, Tennisplätze, Kinderspielplatz, uem. "um die Ecke"**
- **Anbindung: Busstation Richtung BHF Mödling und BHF Liesing ebenfalls "um die Ecke"**
- **A21 Anschluss Heiligenkreuz oder Hinterbrühl ist 2 km entfernt**

**Bei Bedarf einfach melden:**

**Roswitha Adler**

**0676/4554 267**

**adler@mb-immobilien.at**

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

**+++ wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++**

**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.**

•

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.750m

Klinik <6.250m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.750m

Kindergarten <2.750m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <6.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap