

++ Mit einem Lächeln in den Tag! ++



Objektnummer: 4063

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Gesamtfläche:	465,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m²
Kaufpreis:	580.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

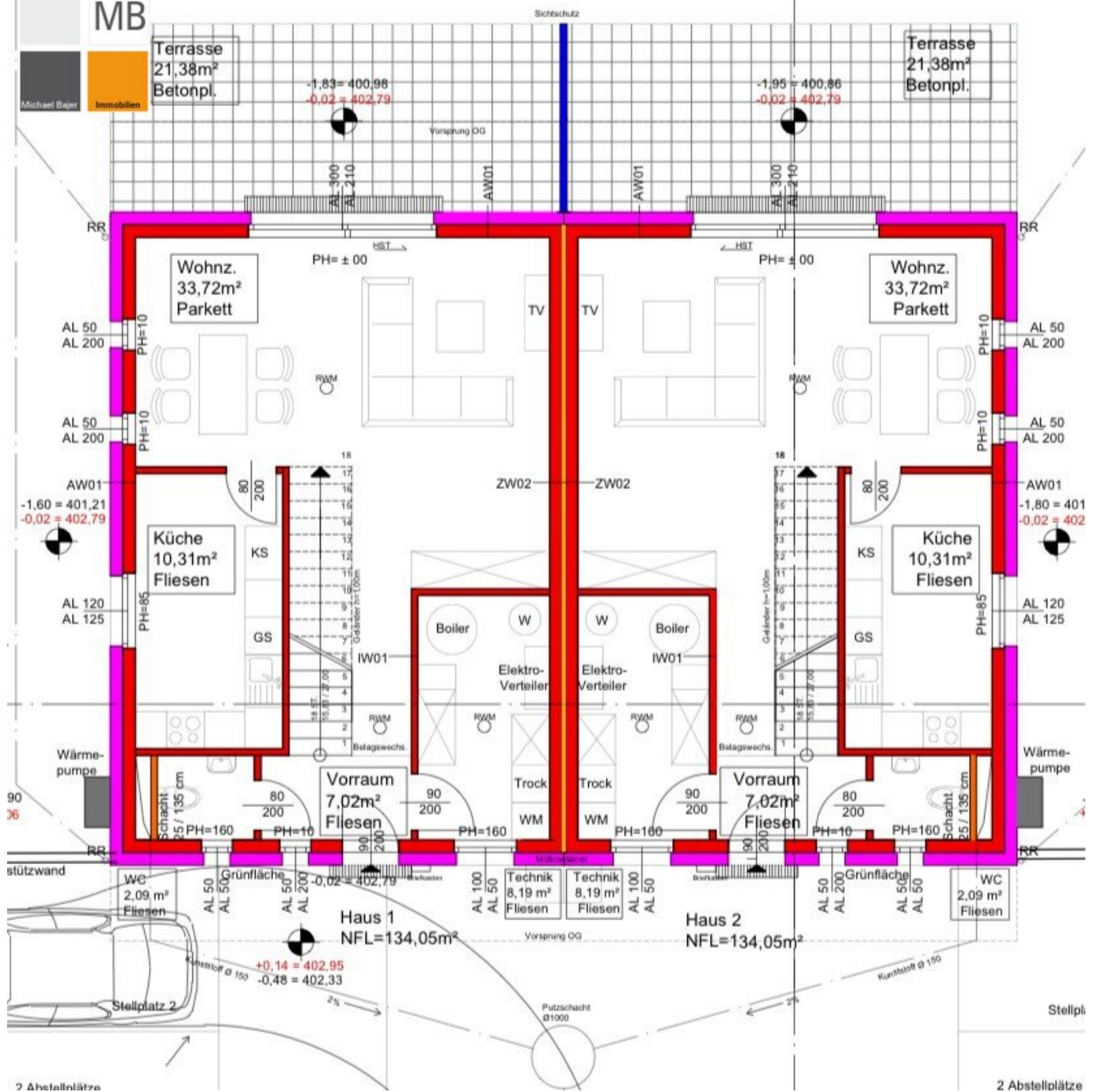
H +43 676 45 54 267

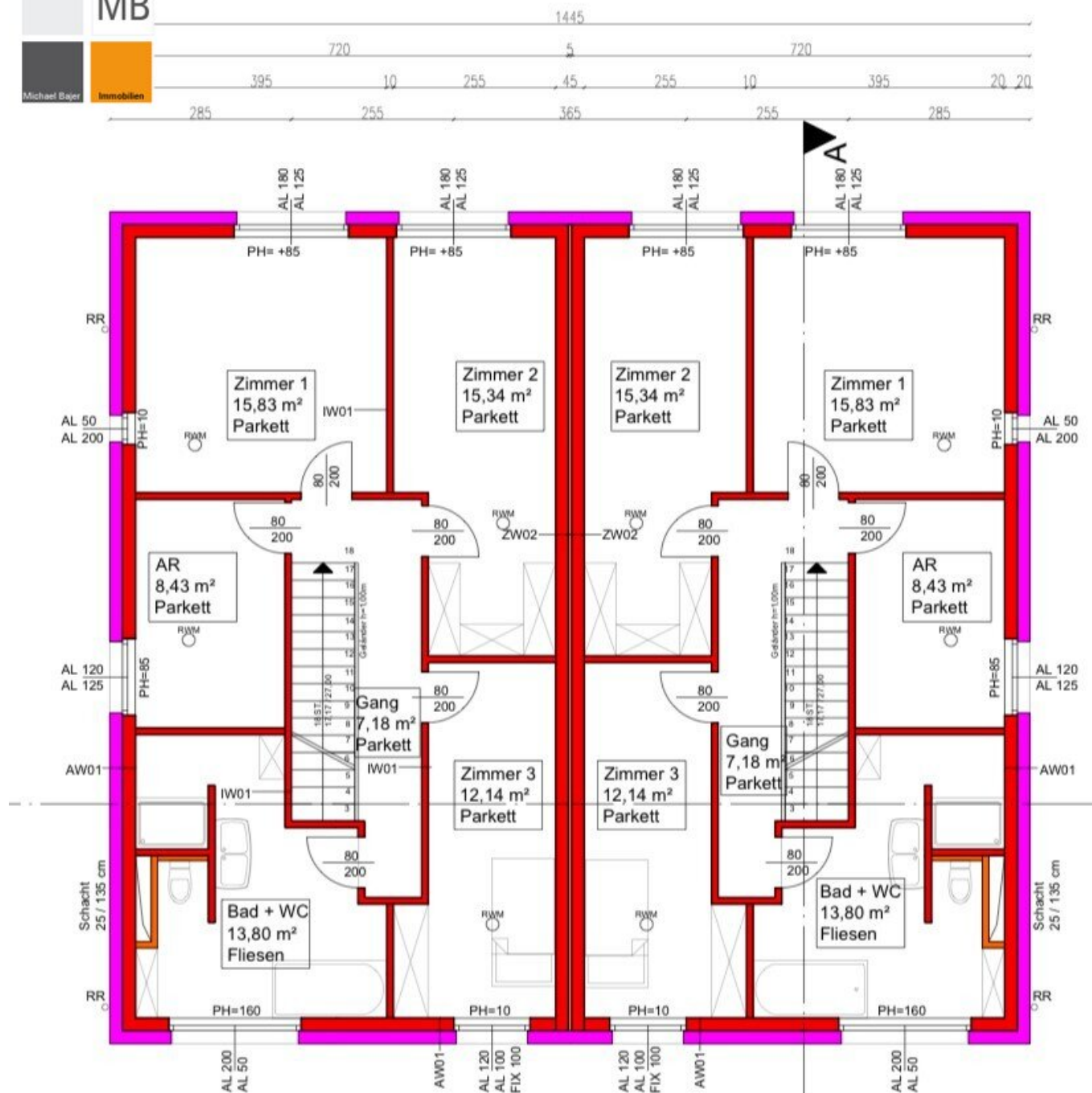
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





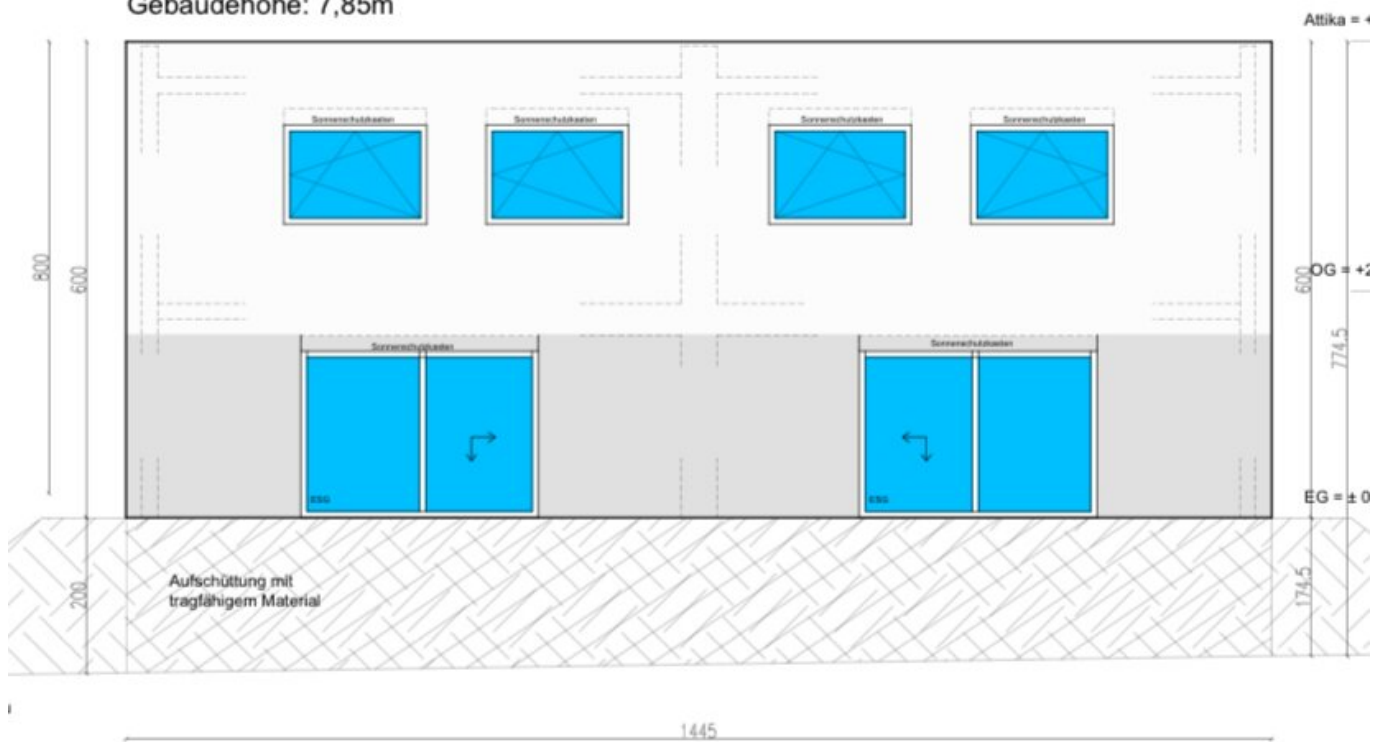
Michael Bajer
Immobilien

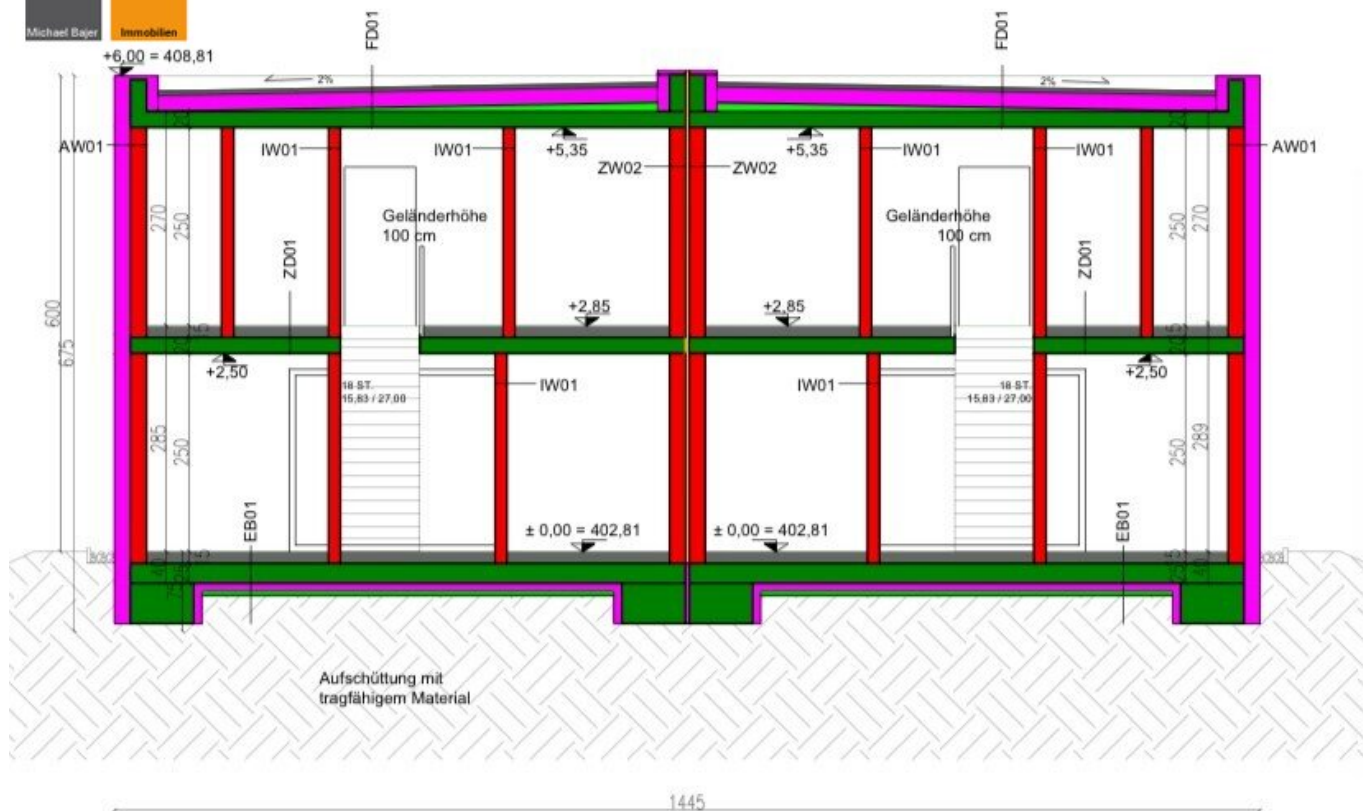


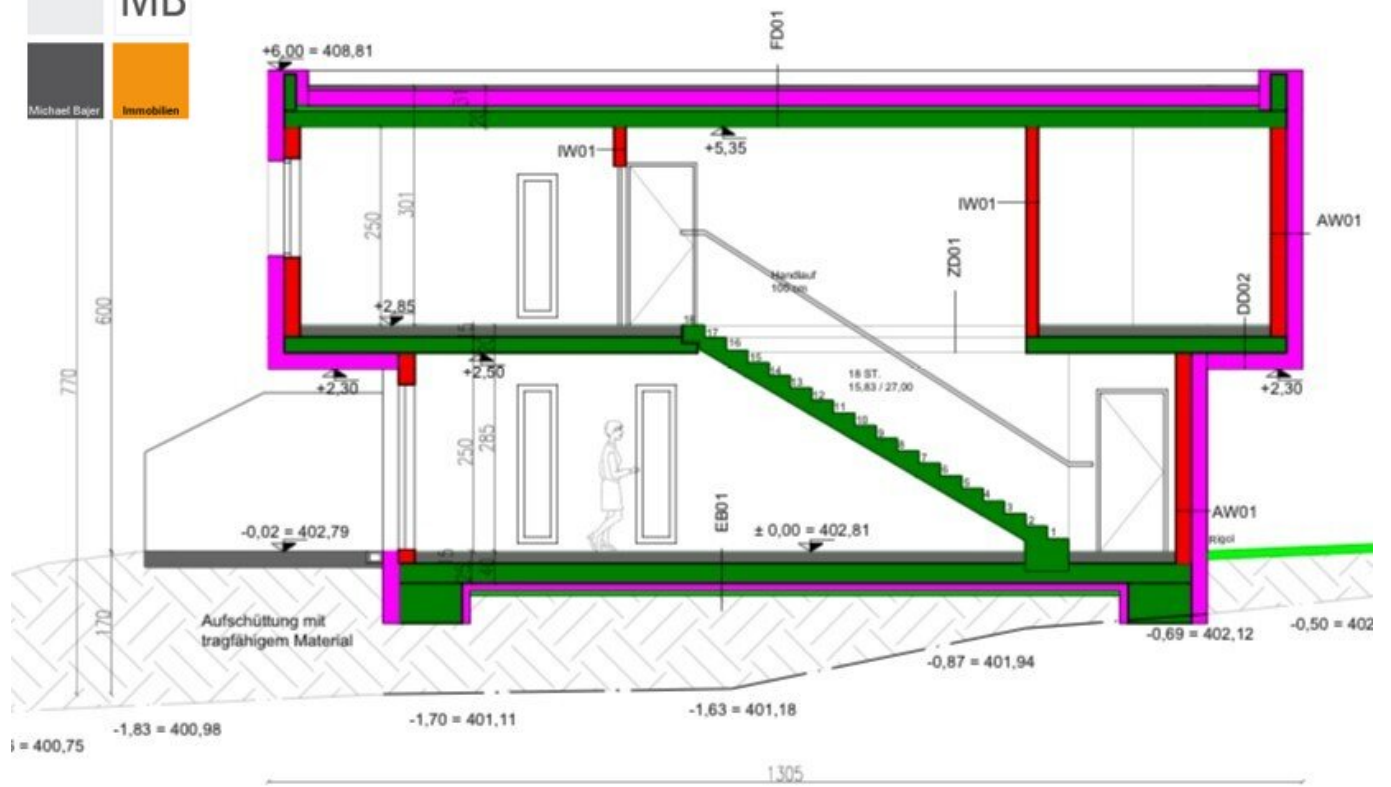


Gebäudefront: 113,46m²
Breite: 14,45m

Gebäudehöhe: 7,85m







Objektbeschreibung

Einzigartig großer Garten!

Baustart in Kürze - schlüsselfertig!

- Im sonnigen Sulz im Wienerwald entsteht eine neue, bestens geplante Doppelhaushälfte mit einer Wohnnutzfläche zwischen ca. 135 m² ca. 22 m² großen Terrassen und reizvollem Garten sowie je 2 PKW-Stellplätzen - schlüsselfertig und hochwertig ausgeführt!
- Etwa 8 Fahrminuten von Wien entfernt, wohnen Sie herrlich sonnig und mit hübschem Grünblick im Speckgürtel von Wien mitten im Biosphärenpark Wienerwald
- Saftige Wiesen, Felder und große Wälder einerseits und auch in Gelnähe: Nahversorger, Kindergarten, Schule, Restaurants, Arzt, Apotheke, etc. – gestalten das Leben super alltagstauglich und attraktiv.
- Die schicke Doppelhaushälfte ist mit ihrer angenehm familienfreundlichen Raumplanung wie gemacht um den Alltagsstress vor der Tür zu lassen. (Im Moment kann man noch wählen zwischen der linken und rechten DHH)
- Auch ist noch möglich, mit einer individuellen schlüsselfertigen Umplanung ein großes Einfamilienhaus (EUR 1,2 MIO) zu bauen.
- Im Erdgeschoß mit Gäste-WC und Wirtschaftsraum wird auf offenem Grundriss gemeinsam gekocht, gegessen und entspannt.
- Auf der Terrasse und im Garten sind Happy Hours angesagt: Sonne tanken, mit Freunden grillen, Federball spielen, Kräuter gärtnern.
- Im OG das Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer zum Kuscheln und Schlafen, das moderne Bad ist mit Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch und WC ausgestattet.
- Bus 255 Bahnhof Liesing (Riverside, Bus und Zugbahnhof!) sowie 264 Bahnhof Mödling (Bus- und Zugbahnhof)
-

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

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel: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 <6.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap