

++ Coming soon: Daheim im Wienerwald! ++



Objektnummer: 3984

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Hirschkogel
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Stangau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	350,00 m ²
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

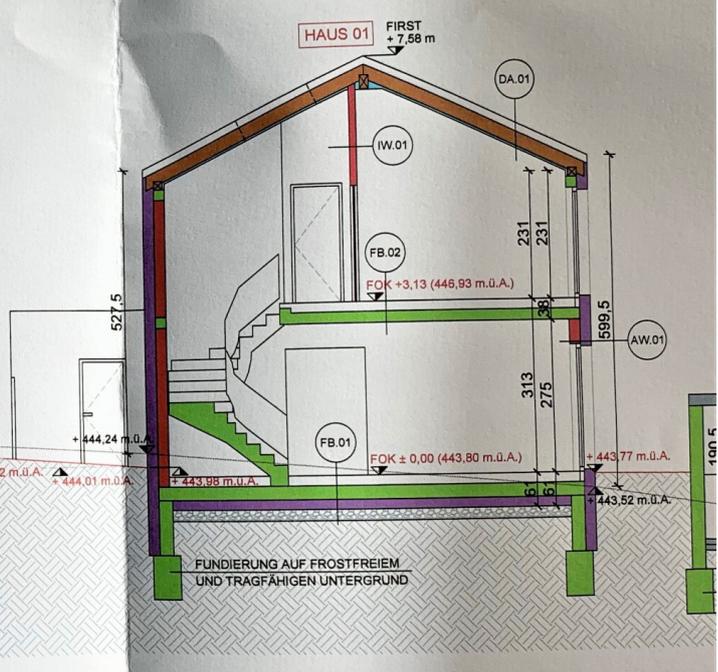
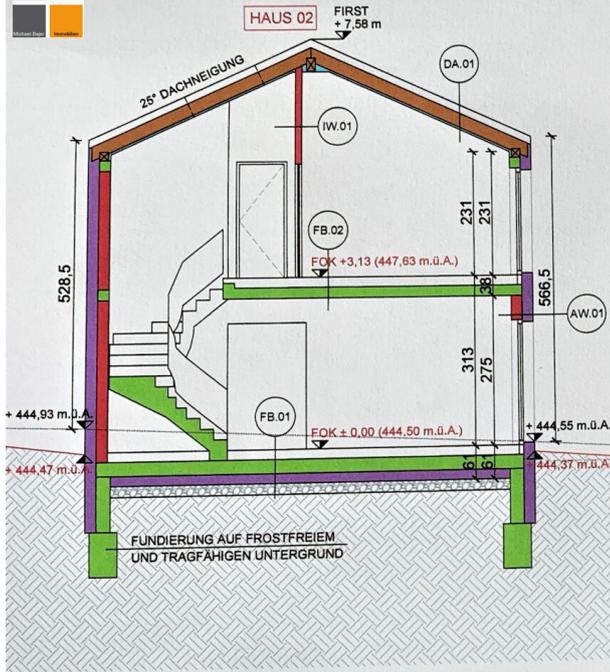
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

MB









Objektbeschreibung

Hier wird das Wohnen zum Genuss!

- **BAUSTART demnächst!**
- **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. 142 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.**
- **Charmantes Einfamilienhaus perfekt für die Familie mit zirka 142 m² optimal geplanter Wohnfläche und großzügigem Eigengarten.**
- **Fast ums Eck: 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.**

- - **Wärmedämmfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)**
 - Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Luft/Wasser/Wärmepumpe
 - Fußbodenheizung überall!
 - Massivbau Ziegel
 - Kunststoff/Alufenster antrazith mit 3-fach Isolierverglasung
 - Außenliegende elektrisch betriebene Rollläden
 - Terrassen - Plattenbelag in Kiesbett verlegt
 - Eingangstüre: 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 neben dem Carport
 - Allgemeine Außenflächen werden begrünt bzw. mit Plattenbelägen versehen.
 - Raseneinfassungssteinen od. Stahlblechstreifen
 - Jede Hauseinheit verfügt über ein Carport für 2 PKW's
- Top 1: EFH unten KP EUR 765.000
- Top 2: EFH oben KP EUR 770.000

- **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 <750m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.750m

Krankenhaus <9.250m

Kinder & Schulen

Schule <4.250m

Kindergarten <3.250m

Höhere Schule <5.750m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.500m

Polizei <5.750m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap