# ++ 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 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 350,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 770.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

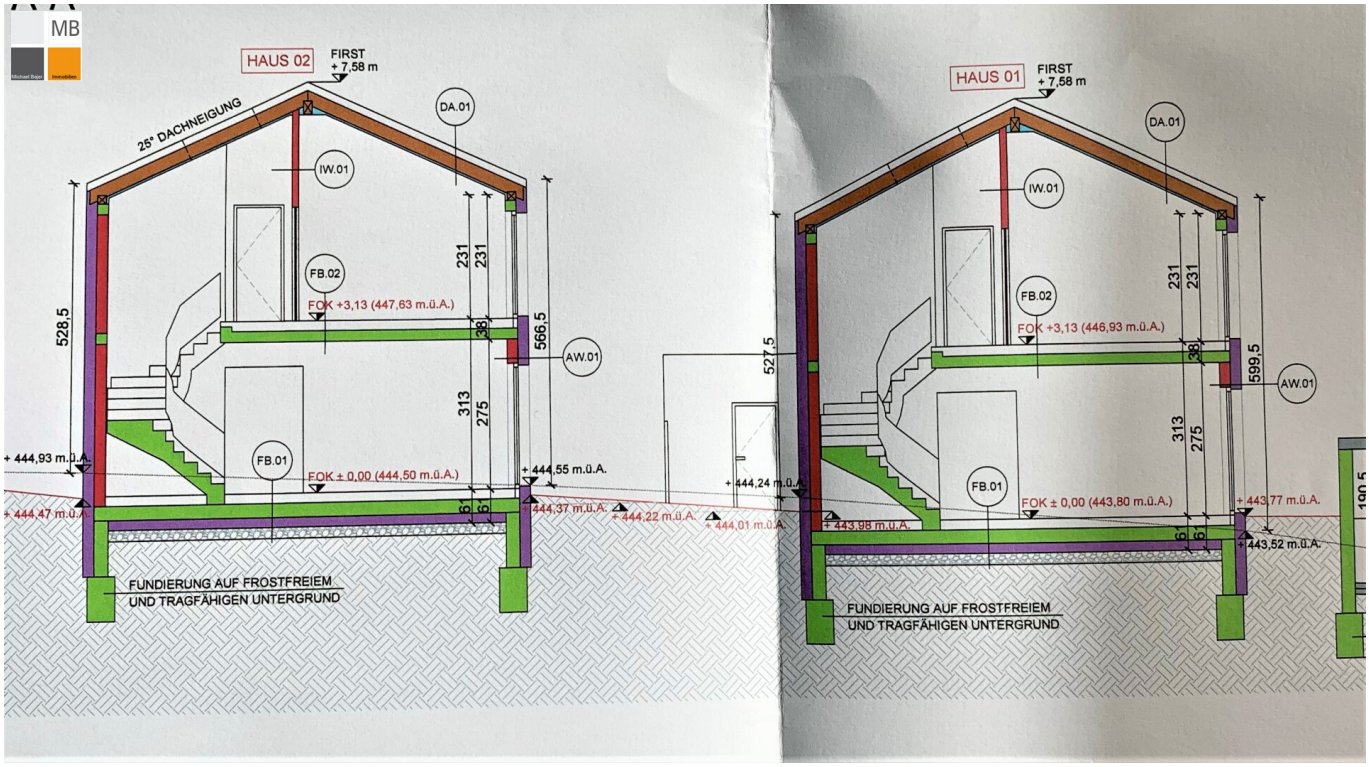
**Roswitha Adler**

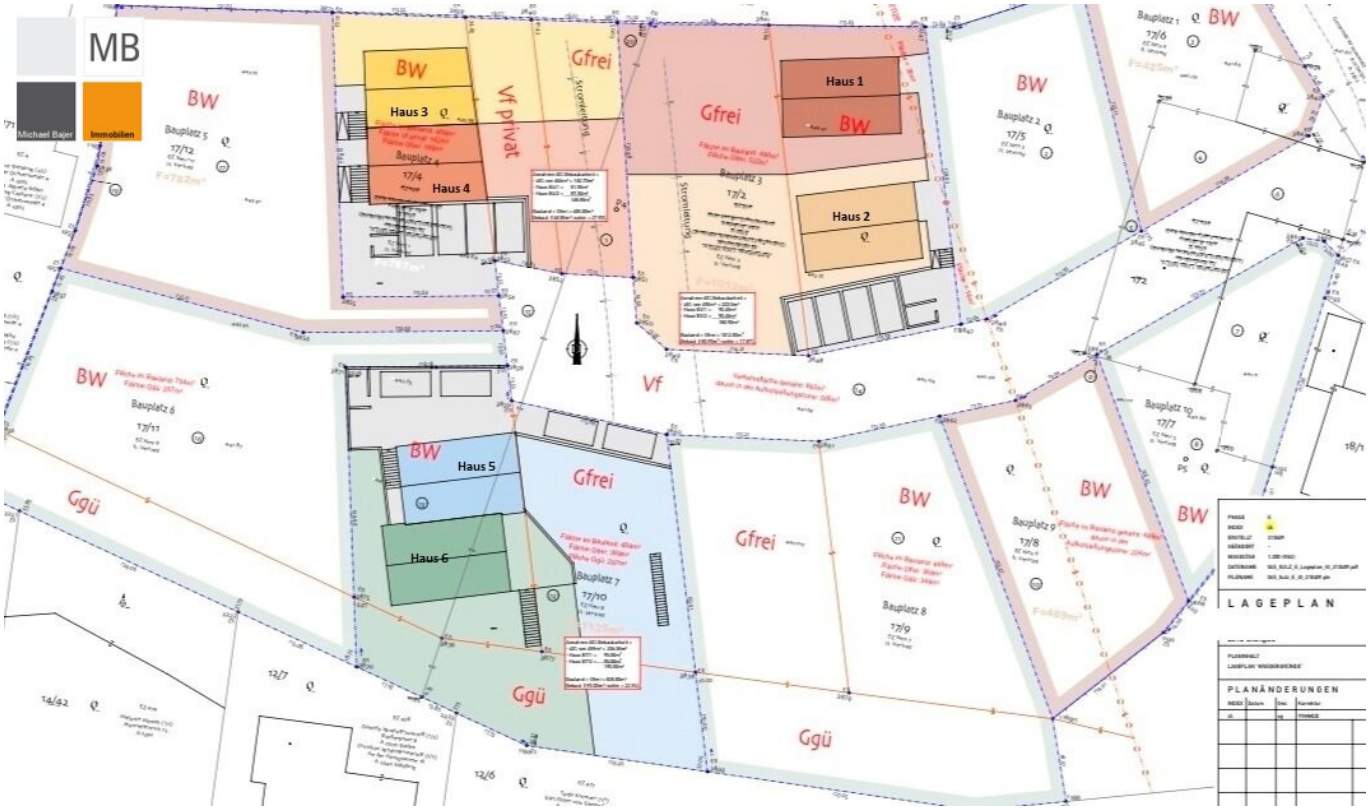
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

Sulz
Gem. Wienerwald

0
1
2
3
4
5

0 1 2 3 4 5


HAUS 02
FIRST
+ 7,58 m
25° DACHNEIGUNG
DA.01
IW.01
FB.02
FOK +3,13 (447,63 m.ü.A.)
AW.01
FB.01
FOK ± 0,00 (444,50 m.ü.A.)
+ 444,93 m.ü.A.
+ 444,47 m.ü.A.
+ 444,55 m.ü.A.
+ 444,37 m.ü.A.
+ 444,22 m.ü.A.
+ 444,01 m.ü.A.
528,5
231
231
38
566,5
313
275
61
61
FUNDIERUNG AUF FROSTFREIEM
UND TRAGFÄHIGEN UNTERGRUND
HAUS 01
FIRST
+ 7,58 m
DA.01
IW.01
FB.02
FOK +3,13 (446,93 m.ü.A.)
AW.01
FB.01
FOK ± 0,00 (443,80 m.ü.A.)
527,5
+ 444,24 m.ü.A.
+ 443,98 m.ü.A.
+ 443,77 m.ü.A.
+ 443,52 m.ü.A.
231
231
38
599,5
313
275
61
61
FUNDIERUNG AUF FROSTFREIEM
UND TRAGFÄHIGEN UNTERGRUND


MB
Michael Bajer
Immobilien
BW
Haus 3
Haus 4
Haus 1
Haus 2
Haus 5
Haus 6
Gfrei
Vf privat
Vf
Ggü
Bauplatz 1
Bauplatz 2
Bauplatz 3
Bauplatz 4
Bauplatz 5
Bauplatz 6
Bauplatz 7
Bauplatz 8
Bauplatz 9
Bauplatz 10
LAGEPLAN
PLANÄNDERUNGEN

## 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 Himmelrichtung 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