

++ Daheim im Wienerwald I MB IMMOBILIEN ++



Objektnummer: 3985

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:	330,00 m²
Kaufpreis:	765.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

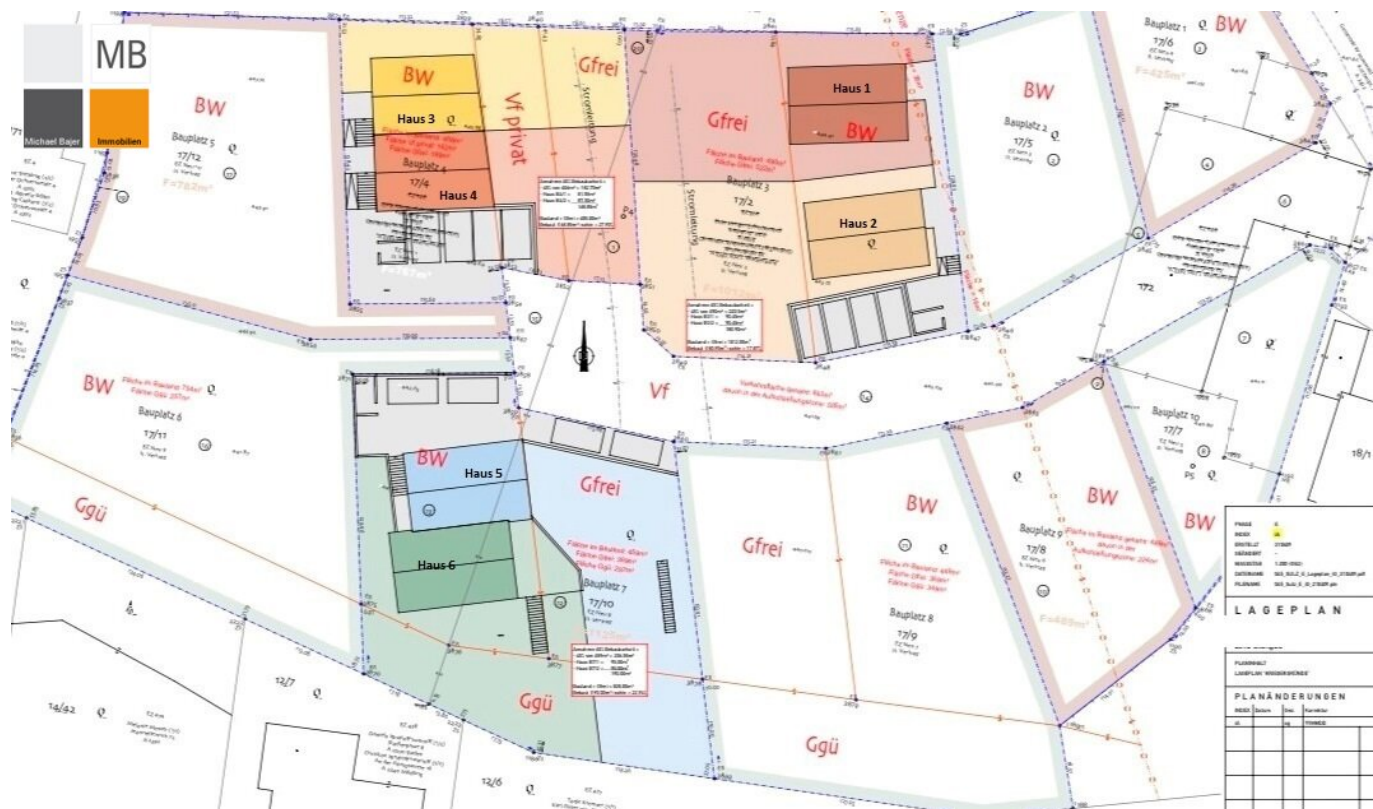
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien







0 1 2 3 4 5



Objektbeschreibung

? Traumhaus im Wienerwald – Baustart in Kürze!

In ruhiger Sackgassenlage in Sulz im Wienerwald entstehen 6 schlüsselfertige Einheiten (2 Einfamilienhäuser, 4 Doppelhaushälften) mit ca. 142 m² Wohnfläche, großem Garten und sonniger Terrasse – nur 10 Autominuten von Wien entfernt!

? Highlights:

- Ziegelmassivbau mit Wärmedämmung & Fußbodenheizung
- Luft/Wasser-Wärmepumpe, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden
- Offener Wohnbereich mit Kaminanschluss, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder
- Eigengarten, Terrasse mit Wasseranschluss, Carport für 2 PKW
- Top-Infrastruktur: Nahversorger, Ärzte, Schulen, Busstation, Freizeitangebote
- Kinderbus direkt vor dem Haus

? Kaufpreise:

- Top 1 (EFH unten): € 765.000
- Top 2 (EFH oben): € 770.000

Jetzt vormerken & Wohntraum im Grünen sichern!

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