

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - SULZ IM  
WIENERWALD - Traumhafter Baugrund mit Blockhaus in  
Grün-Ruhelage!**



**Objektnummer: 579**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2392 Sulz im Wienerwald
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	332,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 172,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	1.550.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christoph CHROMECEK

CCI Immobilienentwicklung GmbH  
Wiener Gasse 11  
2380 Perchtoldsdorf

H +43 664 139 29 00

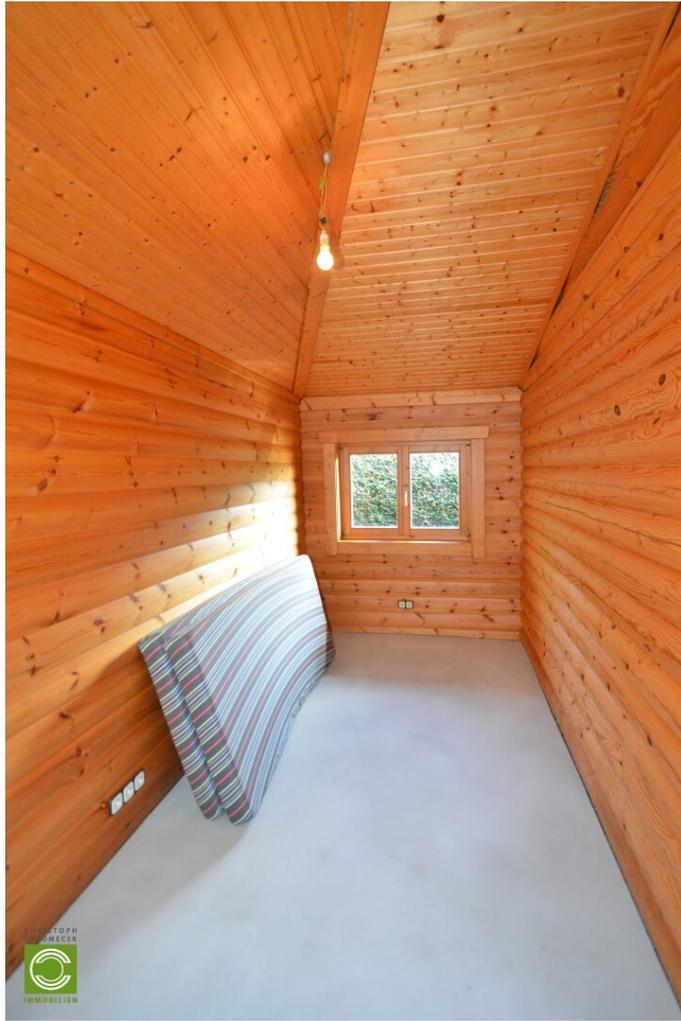
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





























## Objektbeschreibung

### **SULZ IM WIENERWALD - Traumhafter Baugrund mit Blockhaus in Grün-Ruhelage!**

Hier dürfen wir Ihnen wieder einmal eine besondere Immobilie offerieren! Zum Verkauf steht ein, am Ende einer Sackgasse und absolut ruhig gelegenes, Grundstück mit herrlichem Blick in die umliegende Landschaft. Das Grundstück hat ein ungefähres Gesamtausmaß von 4.056 m<sup>2</sup> und ist komplett eingezäunt. Auf dem Grundstück, in etwas erhöhter Lage, befinden sich zwei aneinander gebaute Blockhäuser, wovon das kleinere bis zuletzt bewohnt war. Das zweite und größere Blockhaus wurde nahezu fertiggestellt, allerdings nie bezogen. Beide Häuser sind unterkellert und haben auf Grund der Hanglage, Terrassentüren auf Keller- und EG-Niveau. Beheizt wird mit einem zentral gesetzten Kamin (Holz), jeder Raum hat allerdings auch Vorbereitung für eine Elektro-Heizung. Der Keller ist nicht beheizt. Fertigstellungsarbeiten wie Küche, Bad etc. sind noch durchzuführen. Das größere Blockhaus, Baujahr 1996, hat eine Fläche von rund 115 m<sup>2</sup> im EG und rund 138 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss. Das kleiner Blockhaus, Baujahr 1989, hat eine Fläche von rund 46 m<sup>2</sup> im EG sowie ca. 32 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss. Bei Bedarf, lassen sich auch beide Häuser mittels eines einfachen Durchbruches miteinander verbinden.

Der obere Teil des idyllischen Grundes ist mit einem wunderschönen, alten Nadelbaumbestand bewaldet und gibt es hier auch eine Holzhäuschen sowie einen kleinen Teich. Auf Straßenniveau befindet sich ein Garagenhaus mit elektrisch betriebenen und zweigeteilten Schiebetor zur Unterbringung des Fuhrparks. Über eine Zufahrt sind beide Häuser bequem zu erreichen, sodass man mit dem Wagen zum Ein- und Ausladen direkt bis auf die Terrasse fahren kann. Bei Bedarf lässt sich auch eine Garage direkt im Haus einrichten. Strom, Wasser und Kanal sind natürlich am Grundstück, Gas ist nicht vorhanden. Der untere, straßenseitige Teil des Grundstückes ist mit einer Gartenbewässerungsanlage ausgestattet.

Die Autobahnauffahrt der A21 in Richtung Wien bzw. St. Pölten ist in rund 8 Minuten und die Wiener Stadtgrenze in rund 20 Minuten zu erreichen. Insgesamt gesehen ein traumhaftes Anwesen, das ein ruhiges und absolut naturnahes Wohnen garantiert!

Nähere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

**C.CHROMECEK ... [forliving.at](http://forliving.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <7.000m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <6.500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap