Premiumlage im Wienerwald! Idyllisch gelegenes Landhaus mit Wellnessbereich und Panoramablick



Objektnummer: 95279

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2392 Sulz im Wienerwald

Baujahr:1972Wohnfläche:244,00 m²Nutzfläche:331,00 m²

Zimmer: 7
Bäder: 3
WC: 4
Balkone: 2
Terrassen: 1

Keller: 146,18 m²

Heizwärmebedarf: G 261,00 kWh / m² * a

770.000,00 €

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,91

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

27.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH Albert-Schweitzer-Gasse 6 1140 Wien



























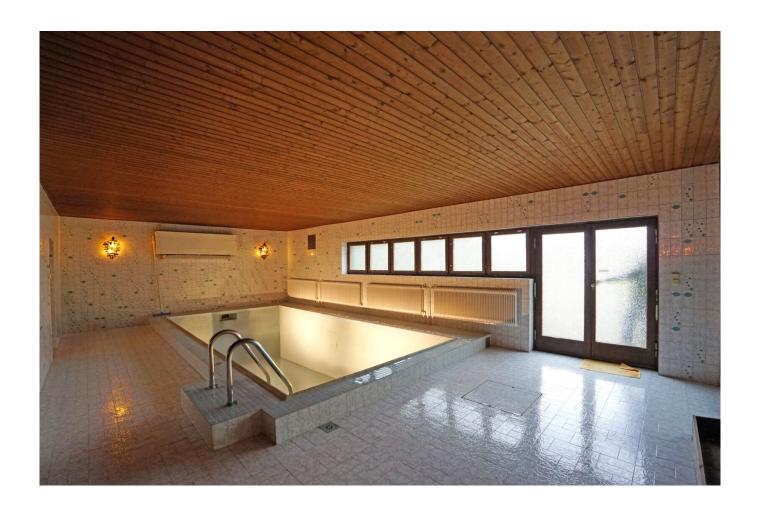




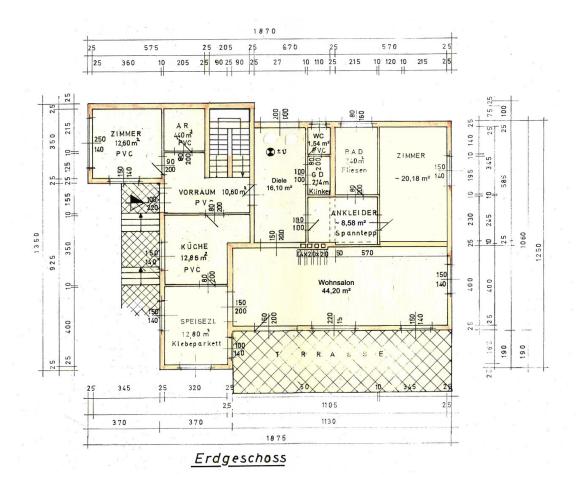


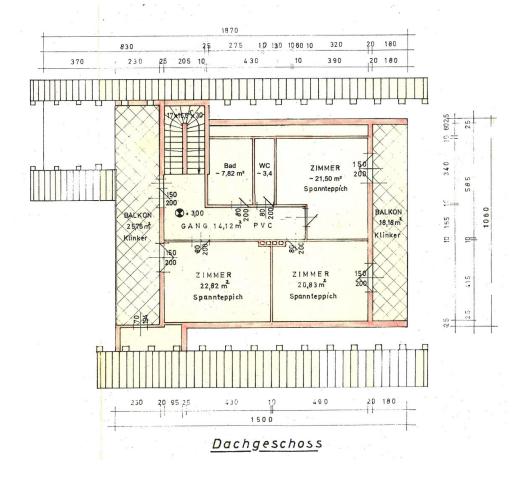


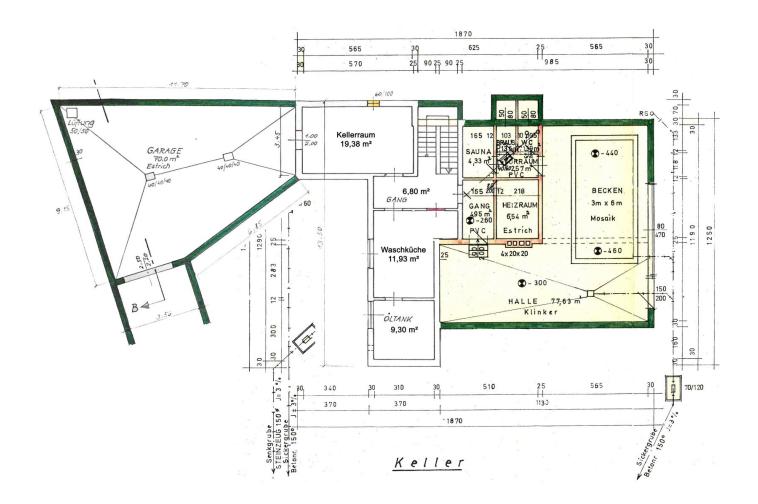












Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft in **Sulz im Wienerwald** bietet auf einem 1.206 m² großen Grundstück Ruhe, Sonne und herrliche Aussicht. Das voll unterkellerte Einfamilienhaus verfügt über ca. **244 m² Wohnfläche** (gesamt ca. 331 m² Nutzfläche) und überzeugt durch seine massive Bauweise und ein umfangreiches Raumangebot.

Highlights:

- Großzügiger Wohnsalon mit offenem Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse
- Privater Wellnessbereich mit Schwimmhalle (3 x 6 m), Sauna und Hausbar
- Zwei überdachte Balkone mit Ausblick in die Natur
- 70 m² große Garage mit Platz für mehrere Fahrzeuge
- Ruhige, etwas erhöhte Lage mit Top Aussicht

Ausstattung & Zustand:

- Massive Ziegelbauweise (Baujahr 1970er)
- Dach 2010 erneuert (Eternova Natura)
- Ölzentralheizung (Hoval Mini-3, Bj. 2006) + Kamin im Wohnsalon
- Öffentliche Anschlüsse (Wasser, Kanal, Strom, Telefon)

Lage & Infrastruktur:

- Idyllische Lage im Wienerwald, südwestlich von Wien
- Gute Verkehrsanbindung (A21, Buslinie 255 nach Wien-Liesing)
- Nahversorger, Kindergarten, Schule, Gastronomie und Sportangebote in der Nähe
- Zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür

Fazit:

Ein großzügiges Wohnhaus mit Wellnesskomfort und hervorragender Lage - ideal für Familien und Naturliebhaber, die Ruhe und Stadtnähe verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <6.000m Klinik <6.500m Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m Kindergarten <3.000m Höhere Schule <5.000m Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <5.000m Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap