Premiumlage im Wienerwald! Idyllisch gelegenes Landhaus mit Wellnessbereich und Panoramablick



Objektnummer: 95277

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2392 Sulz im Wienerwald

 Baujahr:
 1972

 Wohnfläche:
 244,00 m²

 Nutzfläche:
 331,00 m²

 Zimmer:
 7

 Bäder:
 3

 WC:
 4

 Balkone:
 2

 Terrassen:
 1

Keller: 146,18 m²

Heizwärmebedarf: G 261,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,91

Kaufpreis: 995.000,00 €

Provisionsangabe:

35.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

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



























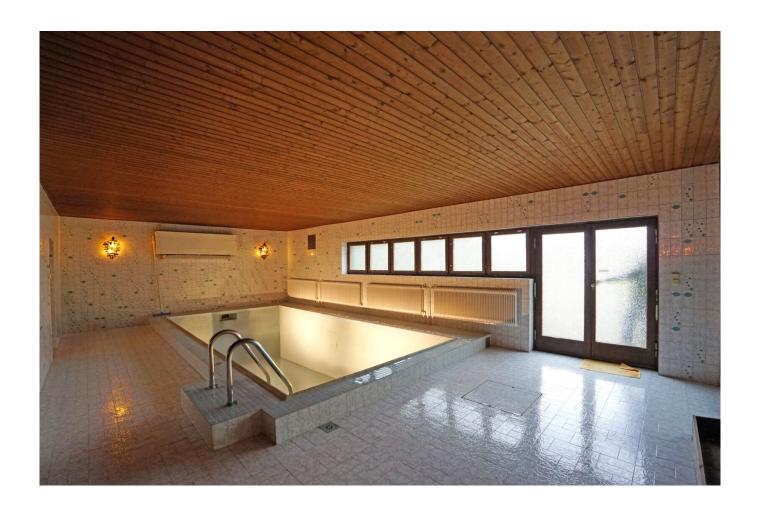




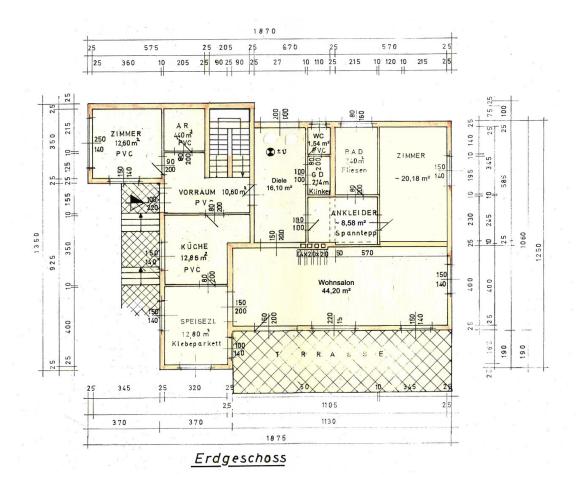


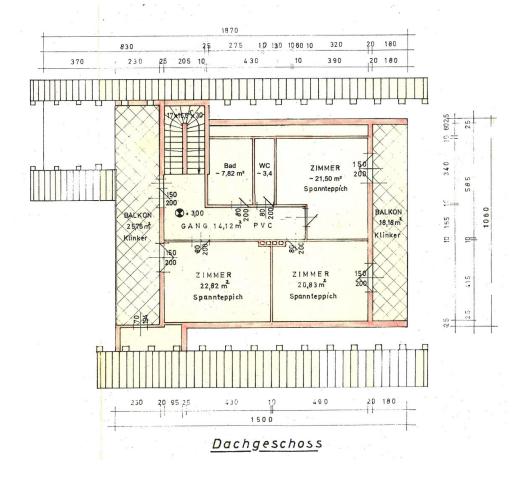


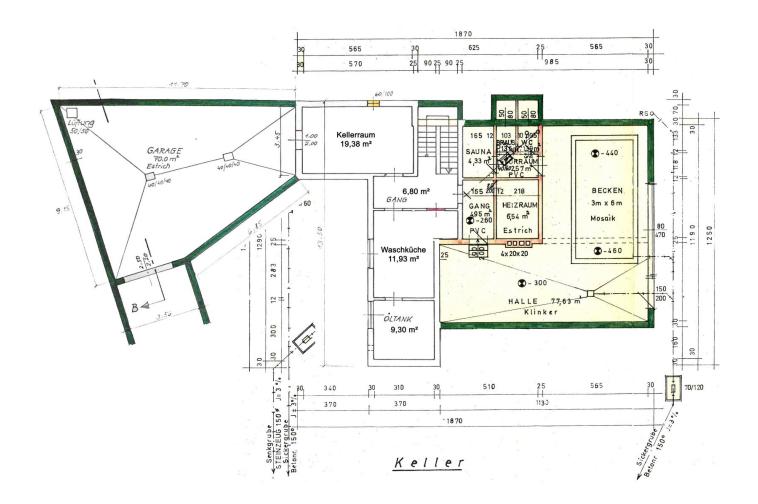












Objektbeschreibung

Diese großzügige Liegenschaft liegt ruhig und sonnig in der Hügellandschaft des Wienerwalds und bietet auf einem 2.002 m² großen Grundstück viel Platz und Privatsphäre. Das voll unterkellerte Einfamilienhaus verfügt über ca. 244 m² Wohnfläche (insgesamt ca. 331 m² Nutzfläche) und beeindruckt mit einem weitläufigen Wohnsalon samt offenem Kamin, großer Terrasse und herrlichem Ausblick ins Grüne.

Besonderes Highlight ist der private **Wellnessbereich** mit Schwimmhalle (3 x 6 m), Sauna und gemütlicher Hausbar mit Gartenzugang. Zwei überdachte Balkone im Dachgeschoß erweitern den Wohnraum um sonnige Rückzugsorte mit Blick in die Natur.

Das Haus wurde in den 1970er-Jahren in massiver Bauweise errichtet, das Dach 2010 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung (Hoval Mini-3, Bj. 2006) sowie einen offenen Kamin. Eine ca. 70 m² große Garage bietet Platz für mehrere Fahrzeuge.

Lage:

Ruhige Premium-Wohnlage, leicht erhöht mit herrlichem Ausblick und guter Verkehrsanbindung (A21, Buslinie 255 nach Wien-Liesing). Nahversorger, Kindergarten, Schule, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Tennis, Reiten) sind im Ort oder in kurzer Entfernung erreichbar.

Fazit:

Ein großzügiges Haus mit viel Wohnkomfort, Wellnessbereich und sonnigem Garten – ideal für Familien oder Ruhesuchende, die naturnah wohnen und dennoch stadtnah bleiben 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