

**++ Kinder wachsen hier glücklich auf und DAS 8 Minuten
von Wien! ++**



Objektnummer: 4305

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raitlstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	585.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

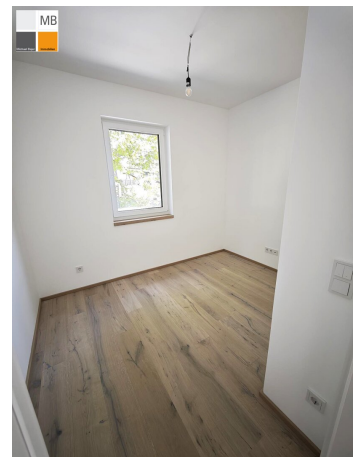
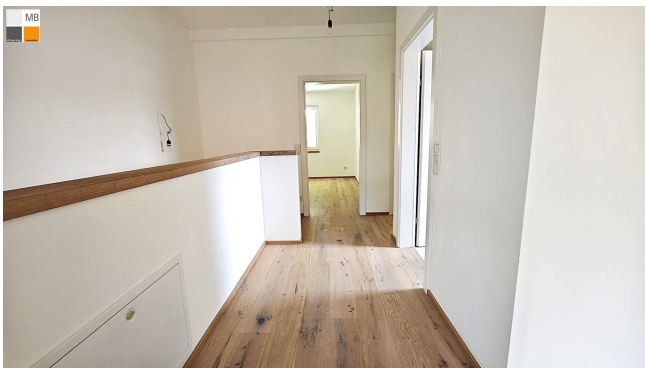
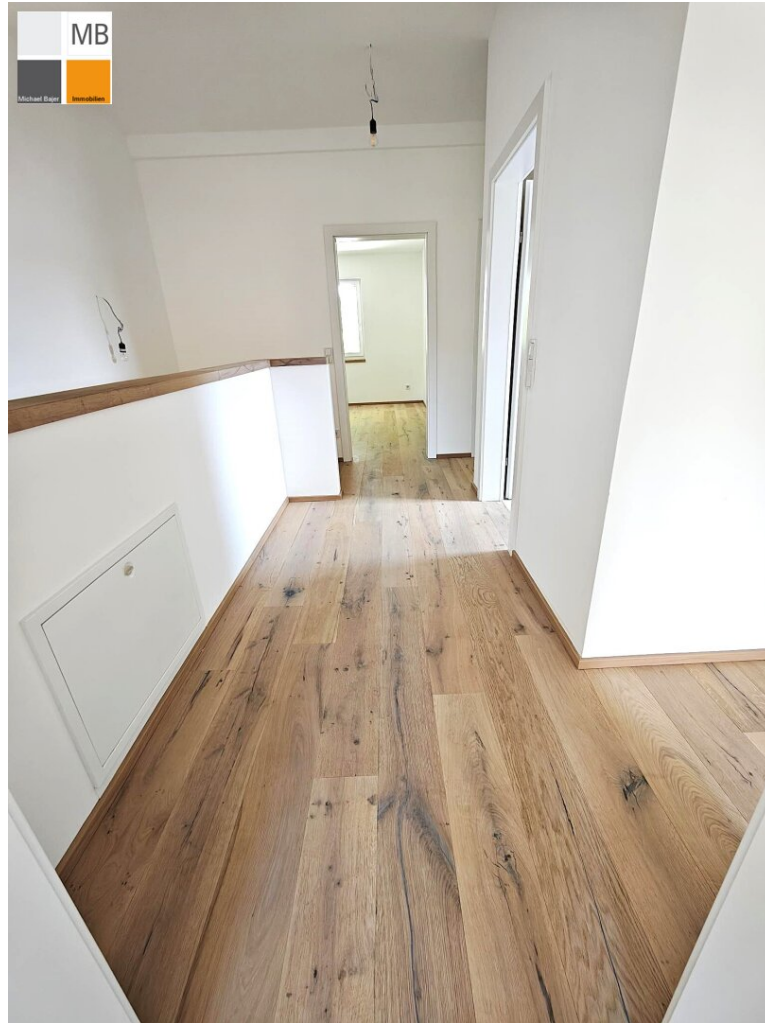


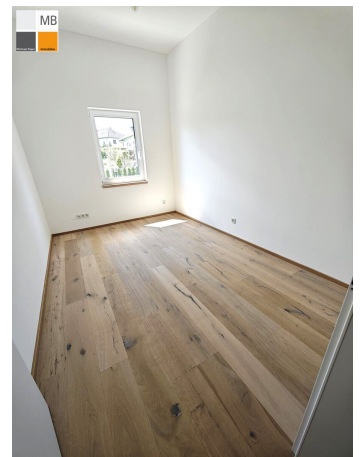
Roswitha Adler

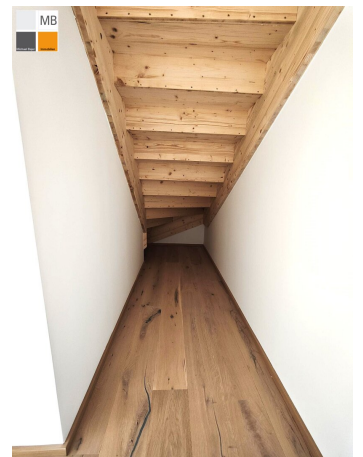
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien





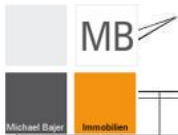






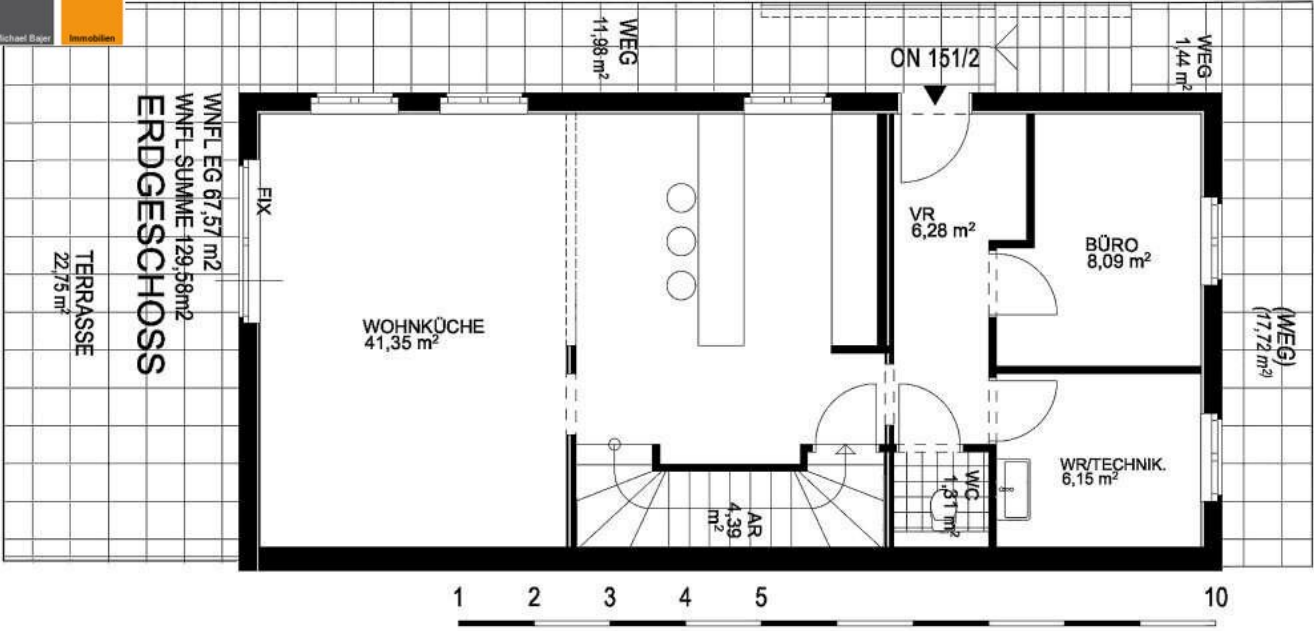


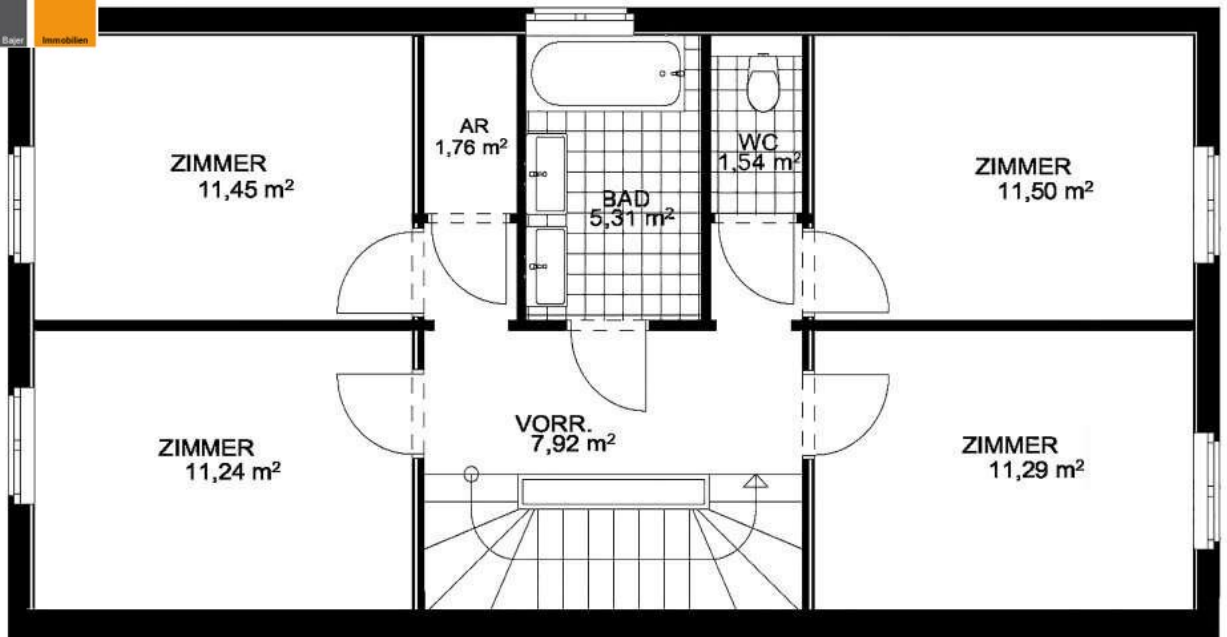




HAUS 2
WNFL SUMME 129,58m2

ERDGESCHOSS
WNFL EG 67,57 m²
TERR. 22,75 m²





Objektbeschreibung

6 schlüsselfertige Zimmer im Holzhaus mit sehr großem Südgarten!

- Die schicken Doppelhaushälften sind mit ihrer angenehm familienfreundlichen Raumplanung wie gemacht, um den Alltagsstress vor der Tür zu lassen.
- Südseitiger Eigengrund am Waldrand im beliebten sonnigen Sulz im Wienerwald - in 7 Minuten in Wien!
- Zweifelsohne hat man hier einen sehr idyllischen Ort in toller Ruhelage, wo man den Alltagsstress noch ablegen und die Seele baumeln lassen kann. Ideal für Sportbegeisterte oder Familien mit Kleinkindern. Hier können Sie in einer verkehrsberuhigten Lage wunderschön spazieren gehen, Rad fahren, reiten, Tennis spielen, joggen, uvm.
- sehr hochwertige moderne Ausstattung - gutes Preis-/Leistungsverhältnis
- bestens durchdachter Grundriss mit 130 m² Wohnfläche auf 2 Etagen - siehe Grundrisse!
- Holzmassivhaus mit exzellenter Dämmung - 40% weniger Heizkosten!
- EG: offenes Kochen / Essen / Wohnen mit direktem Zugang in den Südgarten, Gästezimmer / Büro, Abstellraum, Heiztechnikraum, separate Toilette, Vorraum
- OG: 4 helle Schlafzimmer, Vorraum, modernes helles Bad mit Wanne, Abstellraum, Toilette
- Fußbodenheizung überall, Außenjalousien elektrisch bedienbar, wunderschöne Feinsteinzeug - Böden in den Nassräumen, 3-fach Isolierverglasung mit integriertem Sonnenschutz, Sicherheits - Eingangstüre, uvm.
- Eigengärten mit Rollrasen für schöne Stunden im Freien, Terrassen haben einen Wasseranschluss und ein wunderschöner Holzzaun begrenzt die Eigengärten zum Nachbarn
- Nah & Frisch - 80 m entfernt!
- Restaurant, Arzt, Apotheke, Post und Bank, unzählige Wanderwege, Reitställe, Tennisplätze, Kinderspielplatz, uem. "um die Ecke"
- Anbindung: Busstation Richtung BHF Mödling und BHF Liesing ebenfalls "um die Ecke"
- A21 Anschluss Heiligenkreuz oder Hinterbrühl ist 2 km entfernt

Haus 1: EUR 585.000 verfügbar

Haus 2: EUR 585.000 verfügbar

Haus 3: vermittelt

Haus 4 vermittelt

Bei Bedarf einfach melden:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

+++ wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++

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.

•

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.750m

Klinik <6.250m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.750m

Kindergarten <2.750m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <6.250m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap