

++ Wohnen am Park! ++



Objektnummer: 4304

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raitlstraße
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1972
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	155,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	263,80 €
USt.:	26,38 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

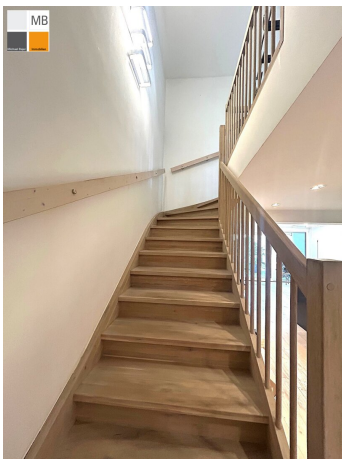
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267









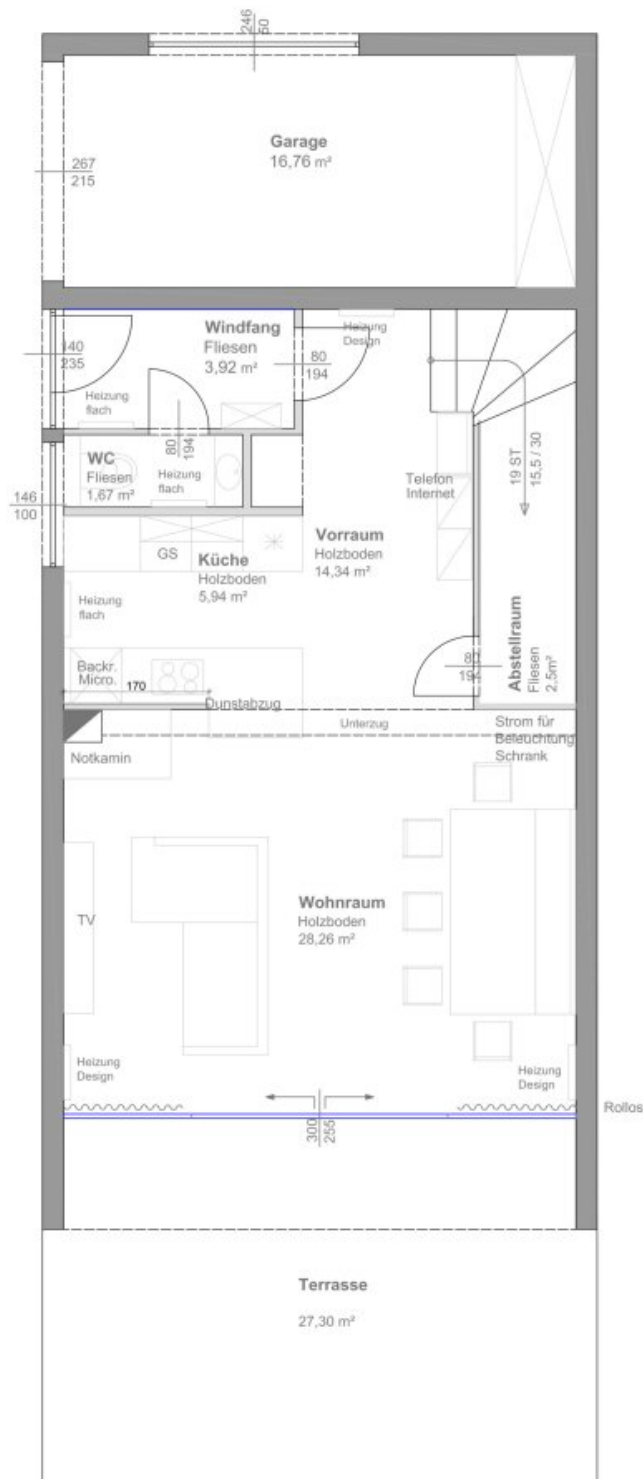




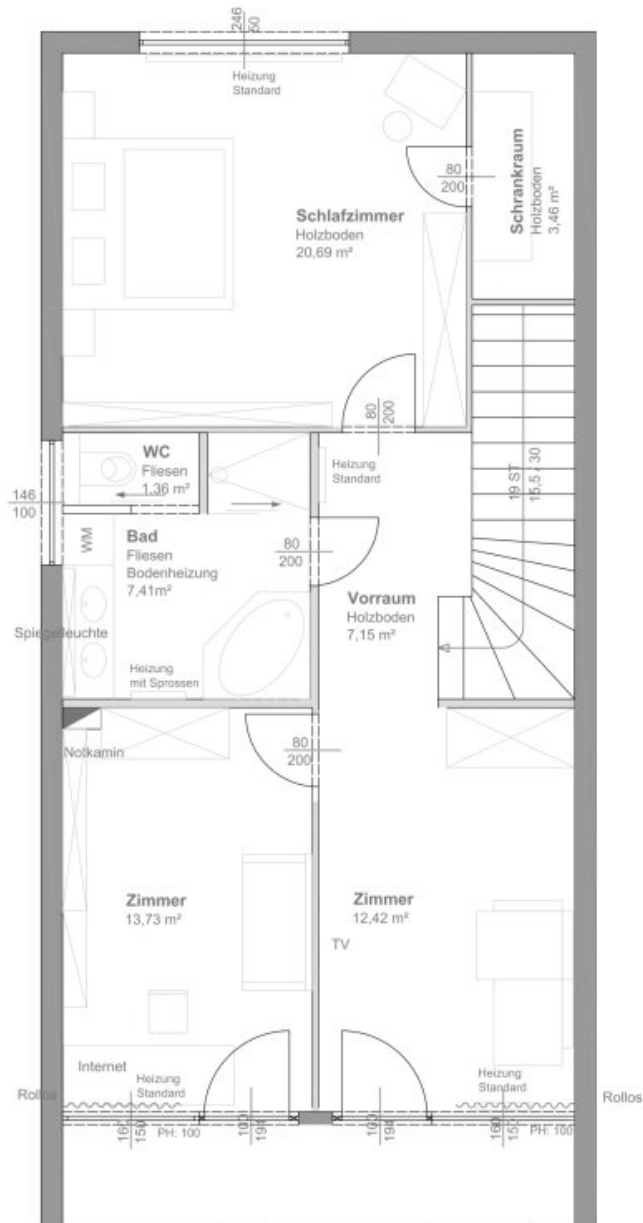




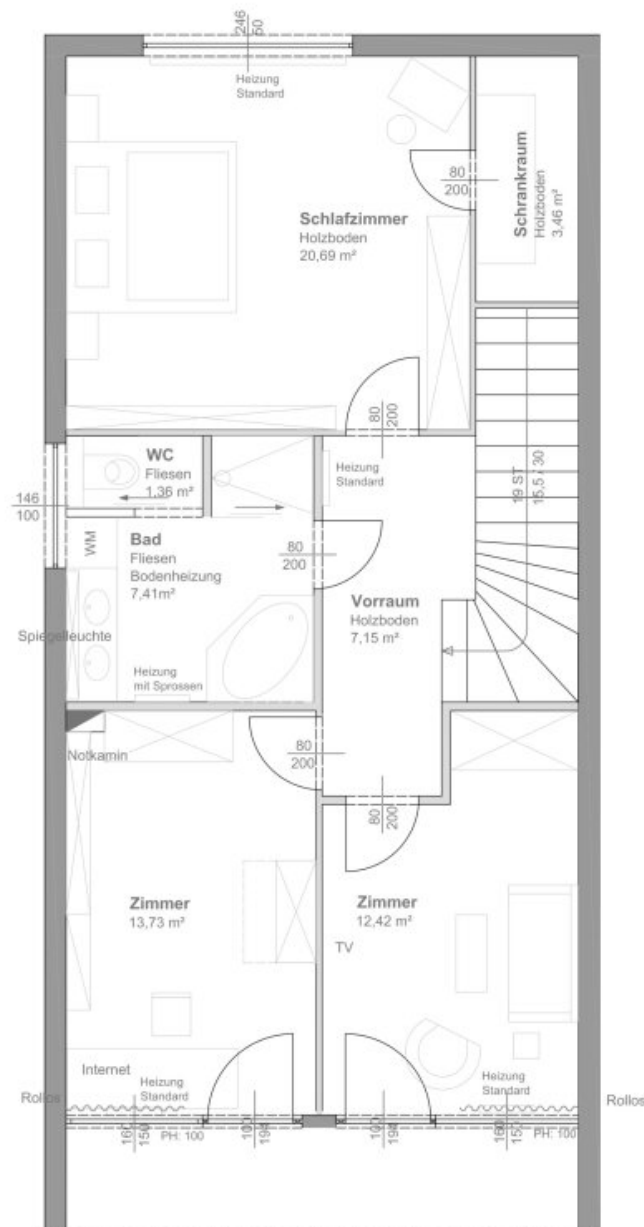




Erdgeschoß



Obergeschoß



Obergeschoß, optional

Objektbeschreibung

Wahrscheinlich das beste Reihenhaus zurzeit nahe Wien!

- **Beim Eintreten merken Sie gleich den Unterschied zu anderen Reihenhäusern:**

moderne Eleganz, offenes Wohngefühl auf beiden Etagen, hochwertige moderne Ausstattung und ein perfekt durchdachter Grundriss sind die Eckpfeiler dieses kernsanierten Reihenhauses im beliebten Sulz im Wienerwald. Hier blieb kein Stein am anderen - FAST ALLES IST NEU:

Fenster und deren Beschattung, Terrassenboden + Markise, Massivholzparketten und Eichentreppen, offene Küche mit allen Geräten, komplettes Bad, beide WC, Elektrik, alle Heizkörper, direkter Zugang vom Haus in die Garage, Deckendämmung zum Dachboden (Spitzboden), uem.

- **in komplett ruhiger Grünlage genießen Sie auch den großen gepflegten Gemeinschaftspool und den wunderschönen Parkgarten!**
- **Dank der Nähe zu Wien profitieren Sie von einer perfekten Kombination aus Natur und Stadtnähe: In rund 30 Minuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt mit dem Auto genießen Sie also ruhiges, naturnahes Wohnen ohne auf die Vorzüge des urbanen Lebens zu verzichten.**
- **in kurzer Gehdistanz:**

Bus 255 zum Bahnhof Liesing und 264 zum Bahnhof Mödling, Nah & Frisch, Post, Bank, Arzt, Apotheke, Kinderspielplatz, Reitställe, Tennisplätze, Restaurants, Cafe, Friseur sowie 2 PKW-Minuten zur A21 Richtung Wien und Linz/Salzburg

- **Einziehn & loswohnen: Das Herzstück des hellen Hauses bildet der sonnige offene Wohn- / Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, in den Eigengarten, zum Pool und den großen Gemeinschaftsgarten. Die offene geschmackvolle Küche erfüllt Ihnen fast jeden Wunsch ;-) und für einen Kachel/Schwedenofen wurde bautechnisch vorgesorgt. Ein Vorzimmer mit Gäste - WC, ein Abstellraum/Speis und ein direkter Zugang in die Garage komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoß.**
- **über die traumhaft schöne Eichentreppe gelangen Sie zu den 2 Schlafzimmern sowie den offenen Wohnraum, der vorbereitet ist für ein 3. Schlafzimmer. Im geschmackvollen geräumigen Badezimmer finden Sie eine Eckwanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und einen Waschmaschinenanschluss. Der Südbalkon ist von 2 Zimmern begehbar und zum Dachboden gibt es eine ausziehbare Leiter.**

- **Kosten monatlich:**

Betriebskosten EUR 290

Rücklage EUR 158

Heizkosten EUR 100

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.750m

Klinik <6.250m

Krankenhaus <9.250m

Kinder & Schulen

Schule <3.750m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <6.250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap