

++ Wahrscheinlich das beste Reihenhaus um Wien! ++



Objektnummer: 4308

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
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
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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





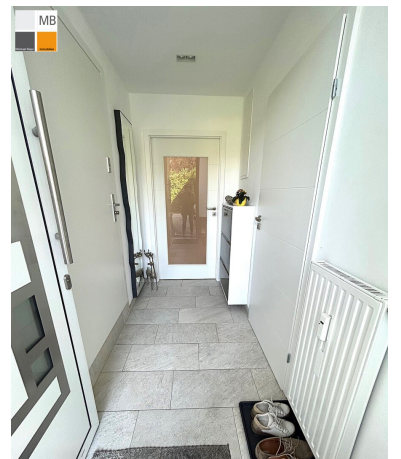






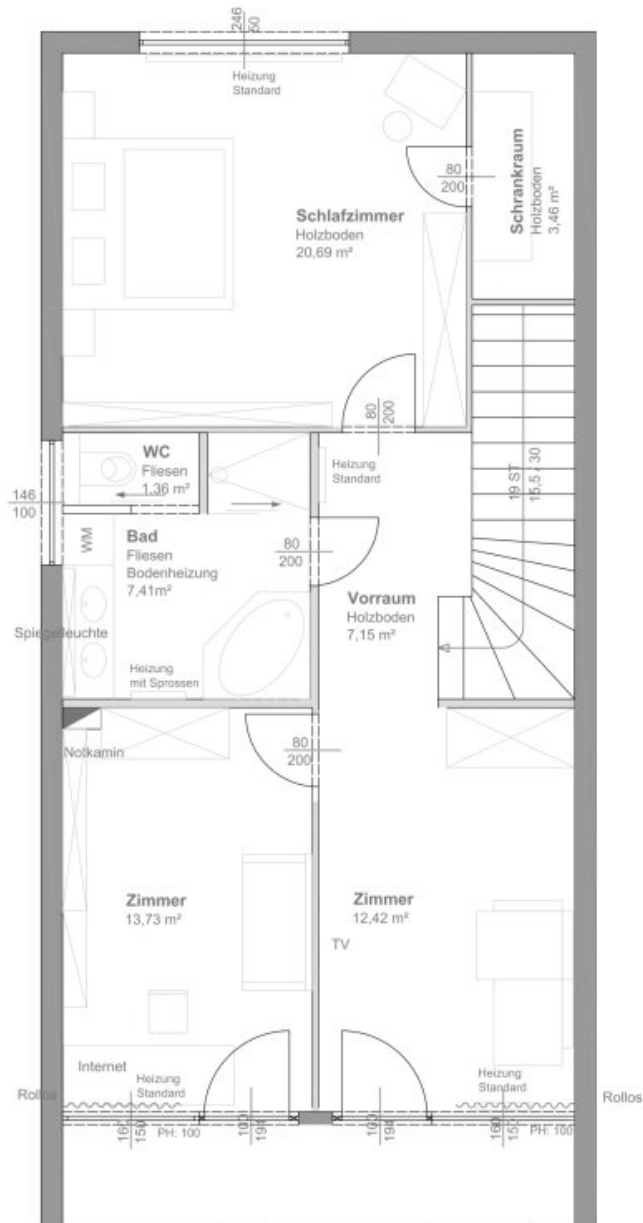








Erdgeschoß



Obergeschoß

Objektbeschreibung

Vom Zuhause direkt in den Wald!

- Beim Eintreten merken Sie gleich den Unterschied zu anderen Reihenhäusern: offenes Wohngefühl und moderne Eleganz 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 so gut wie NEU:

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

- das Haus befindet sich in komplett ruhiger Grünlage: den großen gepflegten Gemeinschaftspool und den wunderschönen Parkgarten werden Sie sehr schätzen!
- "Fast ums Eck":

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.
- Weitere Goodies zeige ich Ihnen gerne bei der Besichtigung!
- Kosten monatlich (inkl. Ust):

Betriebskosten EUR 290

Rücklage EUR 158

Heizkosten nur 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 <6.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap