

**++ Romantisches Familienglück vor den Toren Wiens –
Haus mit großem Garten! ++**



Objektnummer: 4351

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:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

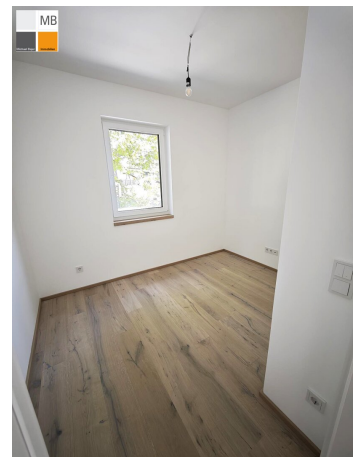
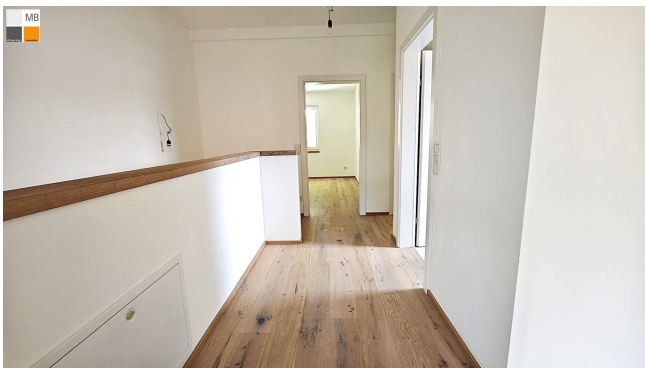
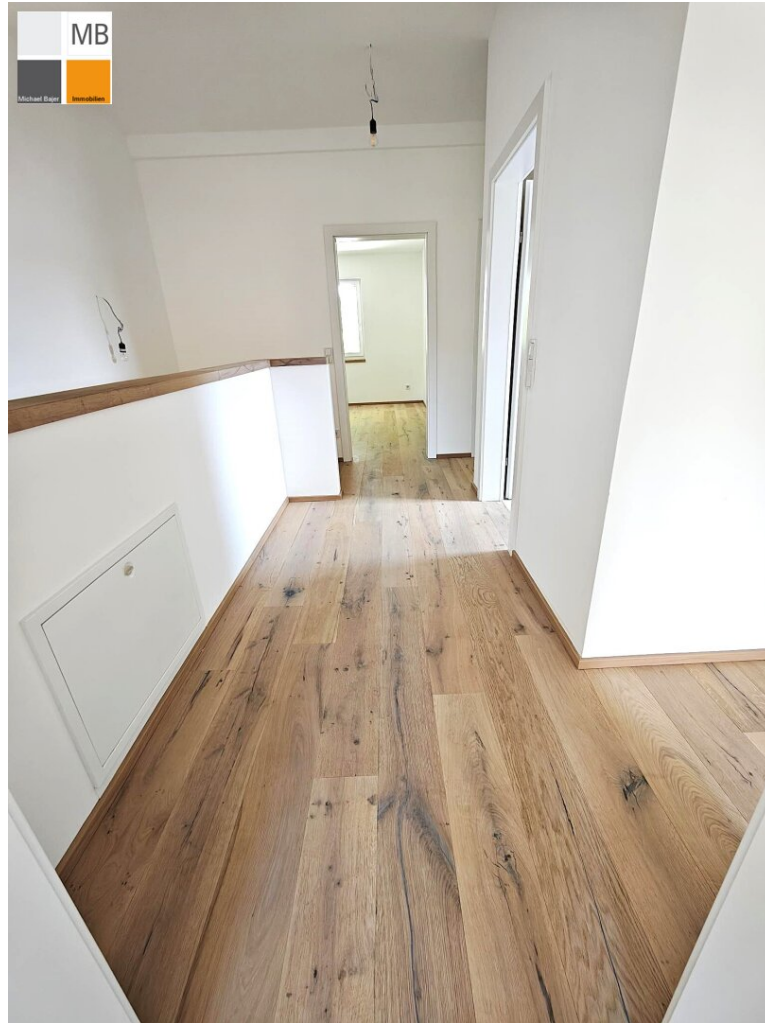


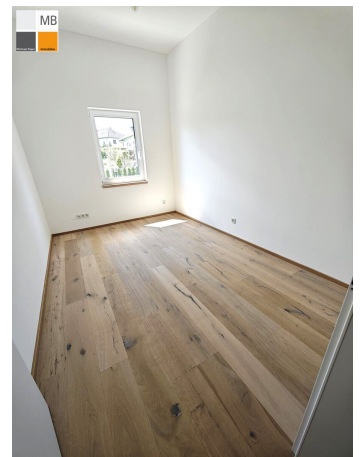
Roswitha Adler

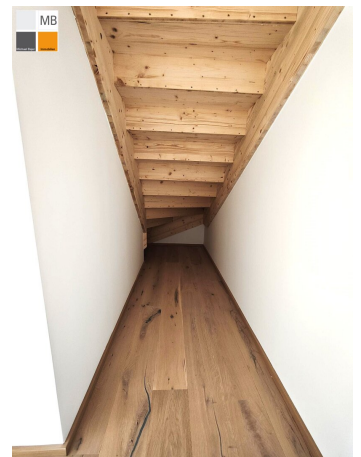
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien











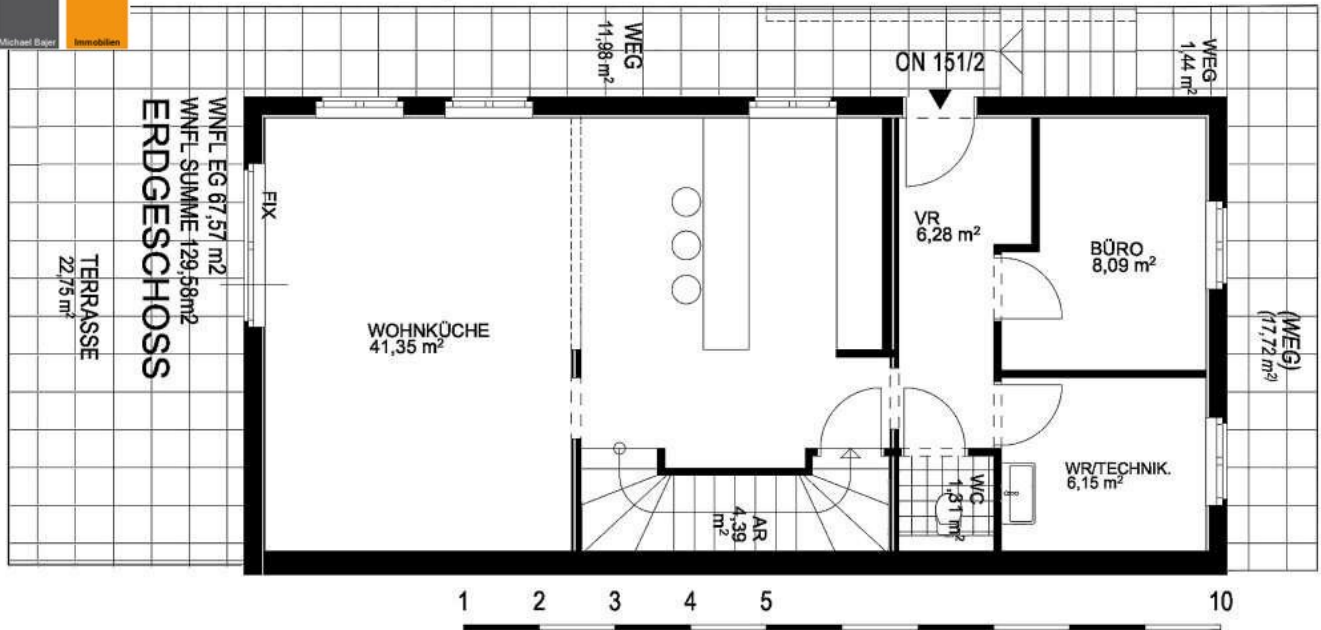


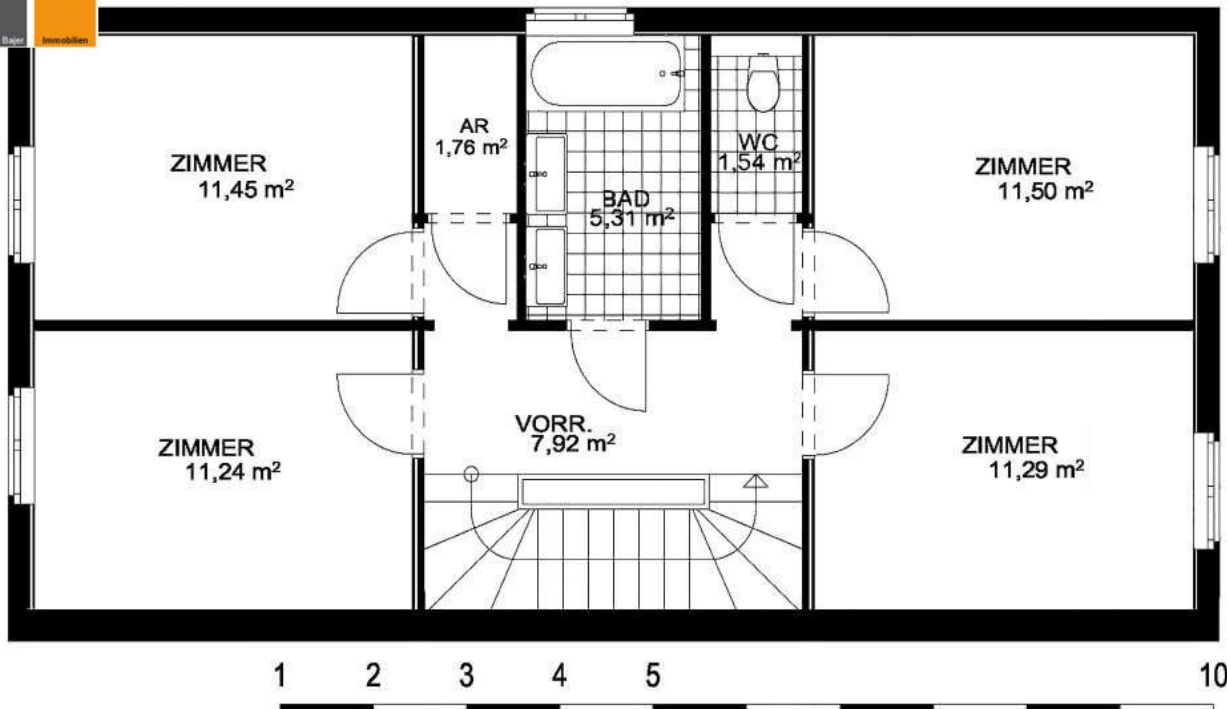




HAUS 2
WNFL SUMME 129,58m²

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





Objektbeschreibung

Schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit Südgarten – Neubau in Sulz im Wienerwald

Topgeplantes Holzmassivhaus mit 6 Zimmern, hochwertiger Ausstattung und sonnigem Eigengrund direkt am Waldrand – nur 8 Fahrminuten von Wien!

Highlights: • Ca. 130 m² Wohnfläche auf 2 Etagen • Südseitiger Garten mit Rollrasen, Terrasse mit Wasseranschluss, Holzzaun • Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien, 3-fach Isolierverglasung mit Sonnenschutz • Feinsteinzeug in Nassräumen, Sicherheits-Eingangstüre • Schlüsselfertig – modernes Design & Top Preis-Leistungs-Verhältnis

Raumaufteilung:

• EG: offener Wohn-/Essbereich mit Gartenzugang, Gästezimmer/Büro, WC, Technikraum, Abstellraum

• OG: 4 helle Schlafzimmer, Bad mit Wanne, WC, Vorraum, Abstellraum

Lage & Infrastruktur: • Verkehrsberuhigte Ruhelage im Biosphärenpark Wienerwald • Nahversorger, Arzt, Apotheke, Post, Bank, Restaurants, Spielplatz, Tennisplätze, Reitställe in Gegend • Busstation Richtung Bahnhof Mödling & Liesing „ums Eck“ • A21-Anschluss Heiligenkreuz/Hinterbrühl ca. 2 km entfernt

Verfügbarkeit & Preis: • Haus 1: EUR 575.000 – verfügbar • Haus 2: EUR 575.000 – verfügbar • Haus 3 & 4: verkauft

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Wienerwald sichern!

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