

++ Familienglück pur – Doppelhaushälfte mit riesigem Garten I MB IMMOBILIEN ++



Objektnummer: 4455

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:	130,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

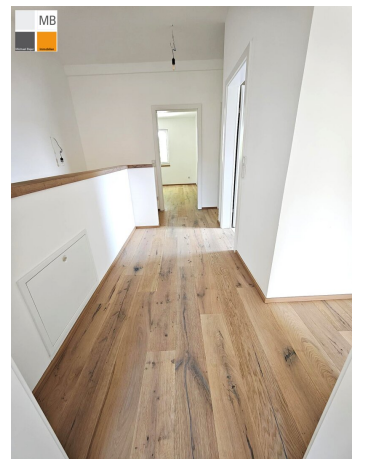
Ihr Ansprechpartner

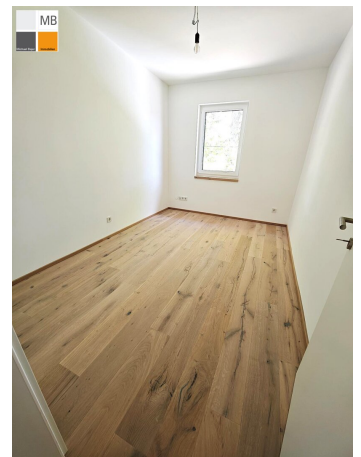


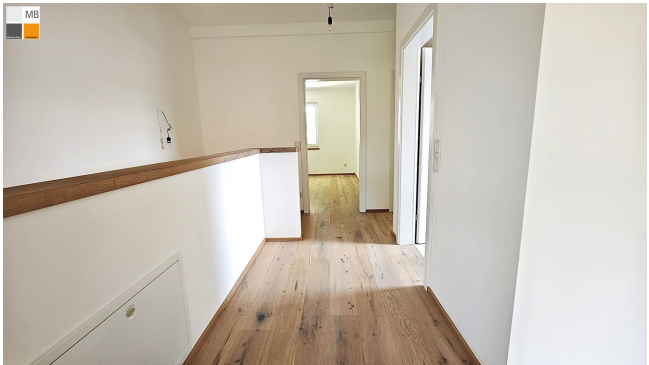
Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien



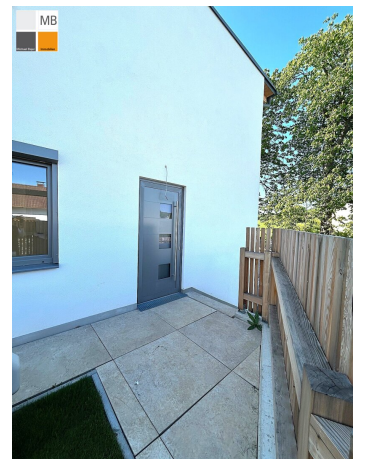




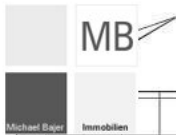






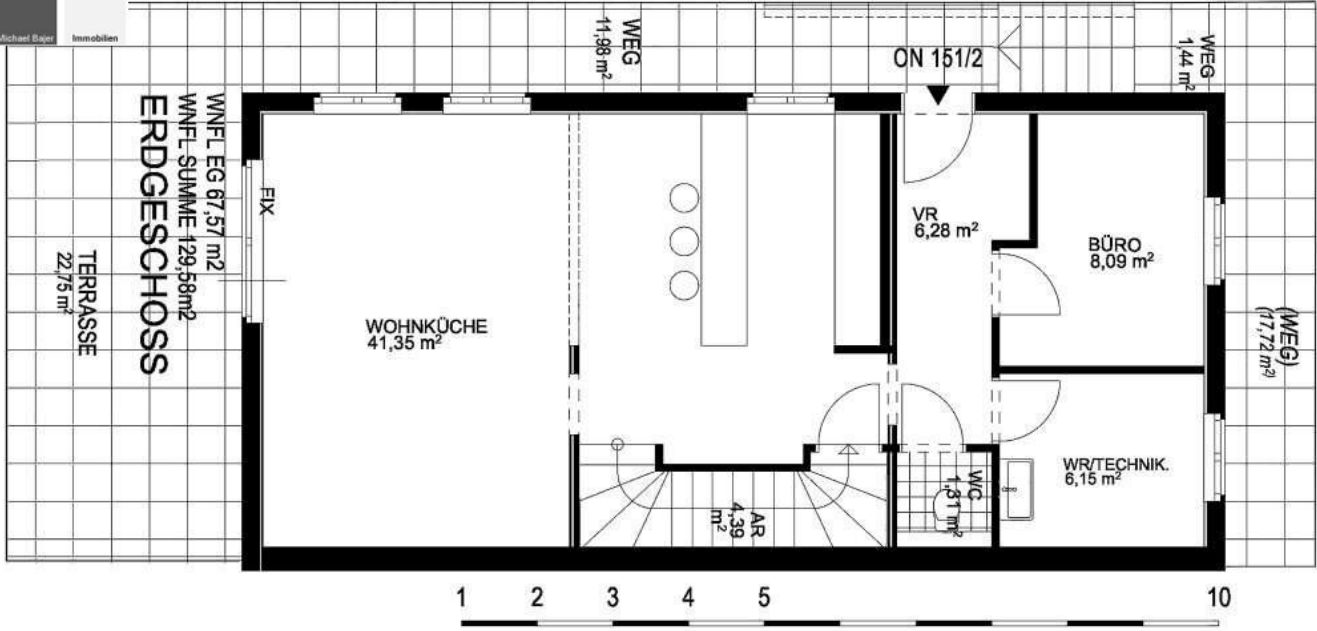


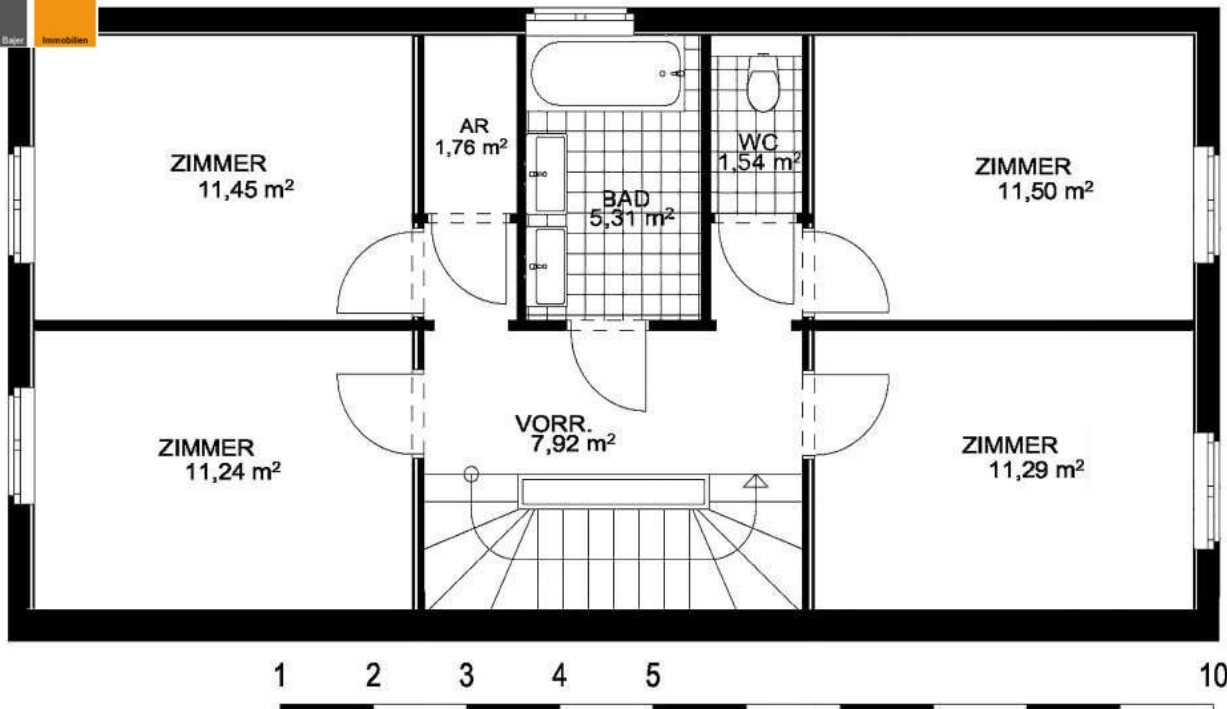




HAUS 2
WNFL SUMME 129,58m2

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





Objektbeschreibung

? Traumhafte Doppelhaushälfte im Wienerwald – Schlüsselfertig & familienfreundlich

Vielleicht die best geplante Doppelhaushälfte im Speckgürtel von Wien!

Genießen Sie Wohnen am Waldrand auf südseitigem Eigengrund in der beliebten Gemeinde Sulz im Wienerwald – nur 8 Minuten nach Wien. Eine gemütliche Wohnoase mit 6 Zimmern, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss wartet auf Sie.

? Highlights dieser Immobilie:

- **130 m² Wohnfläche auf 2 Etagen – perfekt für Familien**
- **EG: Offenes Kochen/Essen/Wohnen mit direktem Zugang in den Südgarten, Gästezimmer/Büro, Abstellraum, Heiztechnikraum, WC**
- **OG: 4 helle Schlafzimmer, modernes Bad mit Wanne, Abstellraum, WC**
- **Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien, 3-fach Isolierverglasung mit Sonnenschutz**
- **Feinsteinzeug in den Nassräumen, Sicherheits-Eingangstüre**
- **Eigengarten mit Rollrasen, Terrasse mit Wasseranschluss, Holzzaun zum Nachbarn**
- **Idyllische Ruhelage – ideal für Familien mit Kindern oder Sportbegeisterte**

? Lage & Infrastruktur:

- **Verkehrsbeschränkte Umgebung mit Spazierwegen, Radfahren, Reiten, Tennis, Joggen uvm.**
- **Nahversorgung: Nah & Frisch nur 80 m entfernt, Restaurant, Arzt, Apotheke, Post, Bank in unmittelbarer Nähe**
- **Busstation Richtung Bahnhof Mödling & Liesing „um die Ecke“**
- **A21 Anschluss Heiligenkreuz/Hinterbrühl nur 2 km entfernt**

? Preis & Verfügbarkeit:

- **Haus 1: € 575.000 – verfügbar**
- **Haus 2: € 575.000 – verfügbar**
- **Haus 3: vermittelt**
- **Haus 4: vermittelt**

? Kontakt: Roswitha Adler

Tel: 0676 / 4554 267

Mail: adler@mb-immobilien.at

Einzelbesichtigung flexibel & spontan möglich – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

+++ 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