

**++ Romantisches Familienglück mit großem Garten I MB
IMMOBILIEN ++**



Großer Garten

Objektnummer: 4485

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 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 200,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 37,30 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 550.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien



MB
Michael Bayer Immobilien

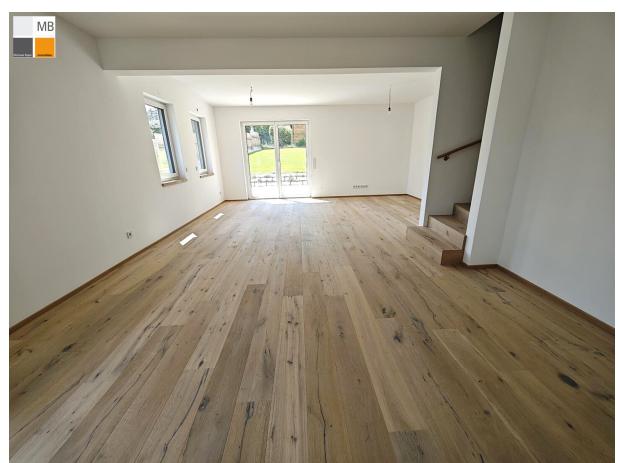
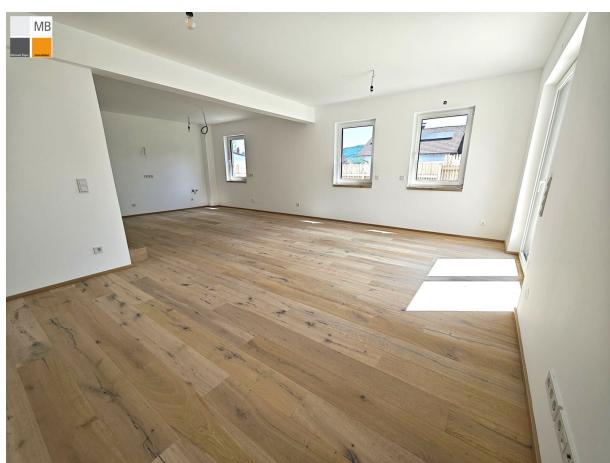
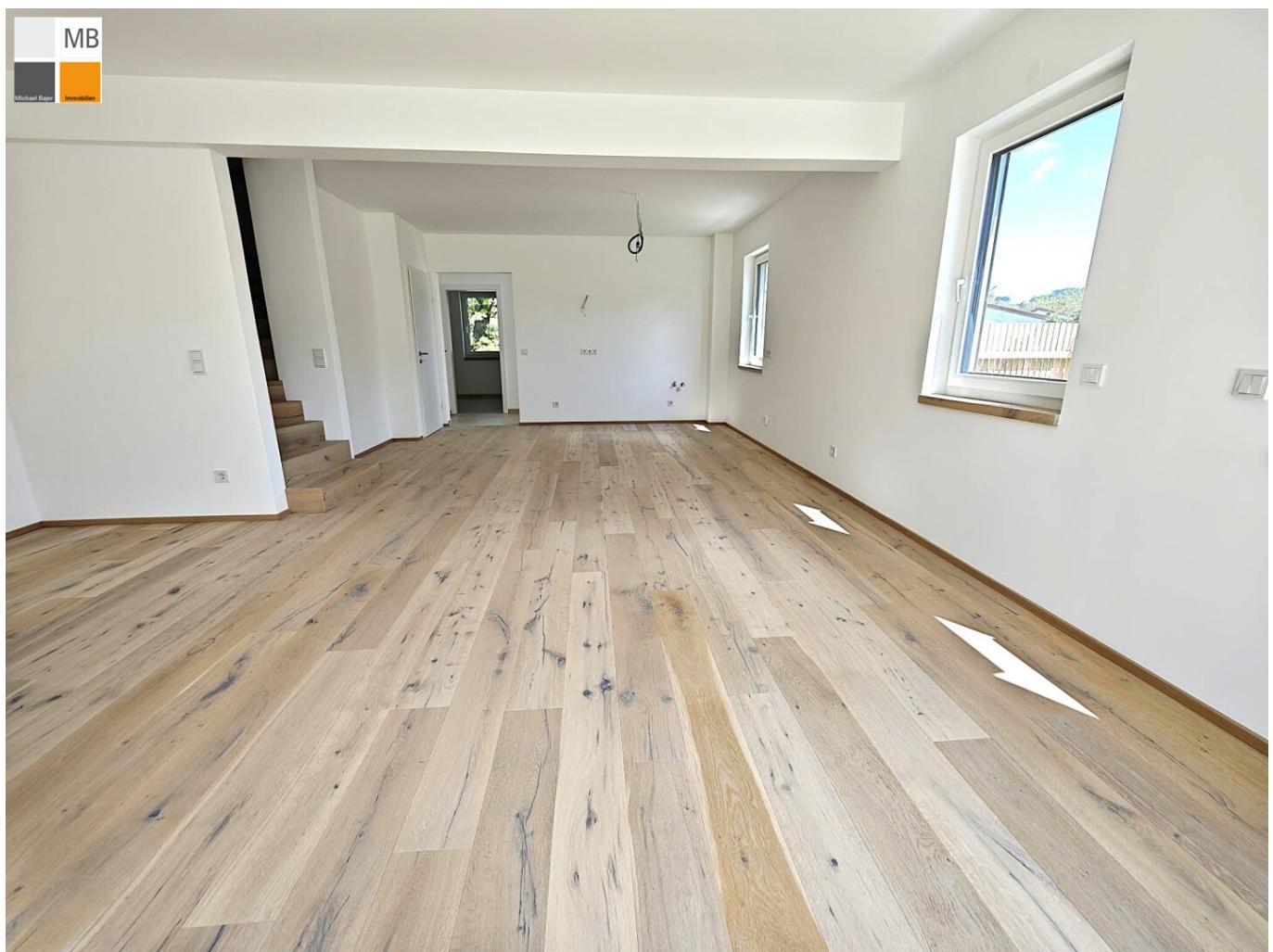
Immobilie zu kaufen! ▶

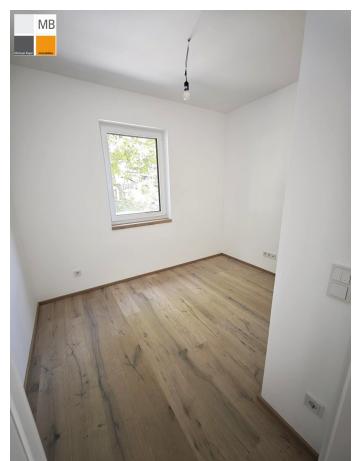
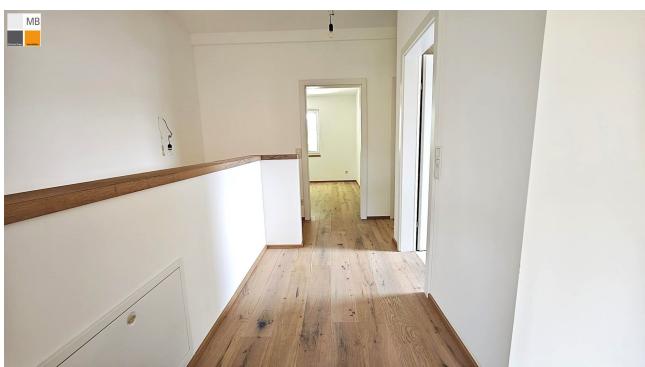
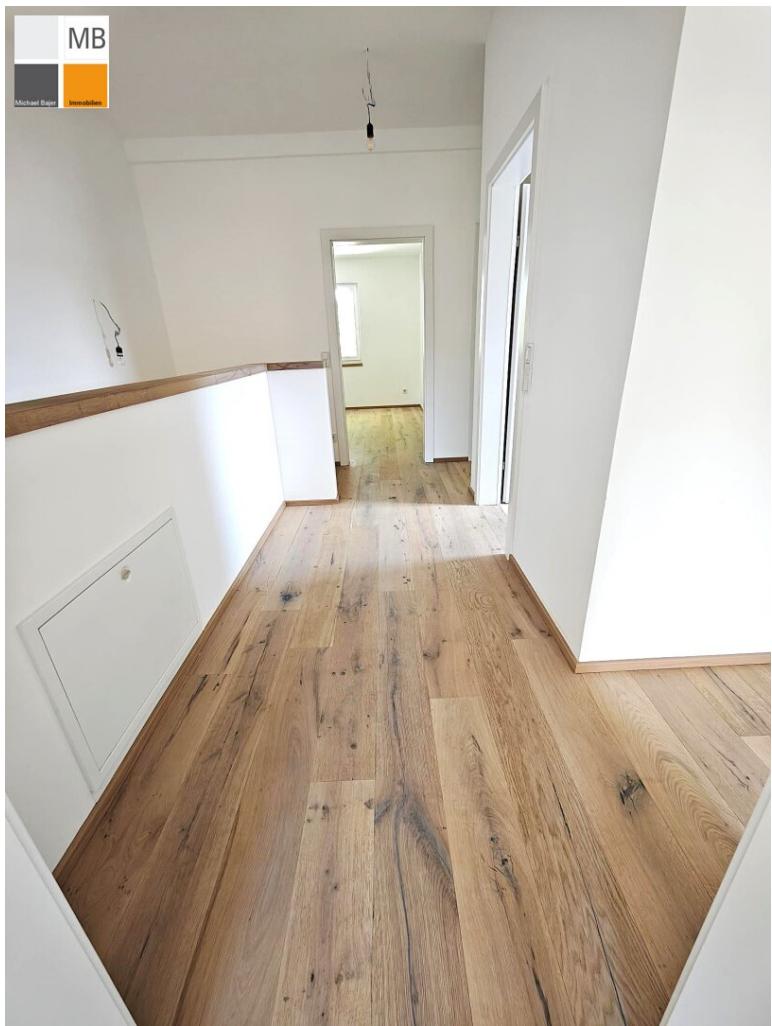
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67

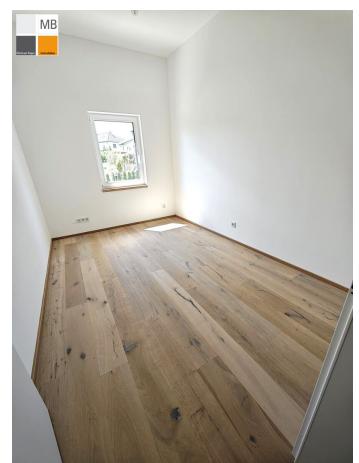
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

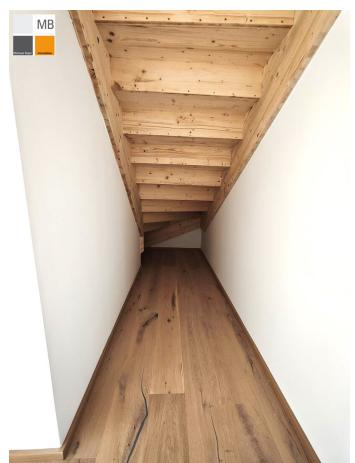
Mehr Leistung. Mehr Mensch.





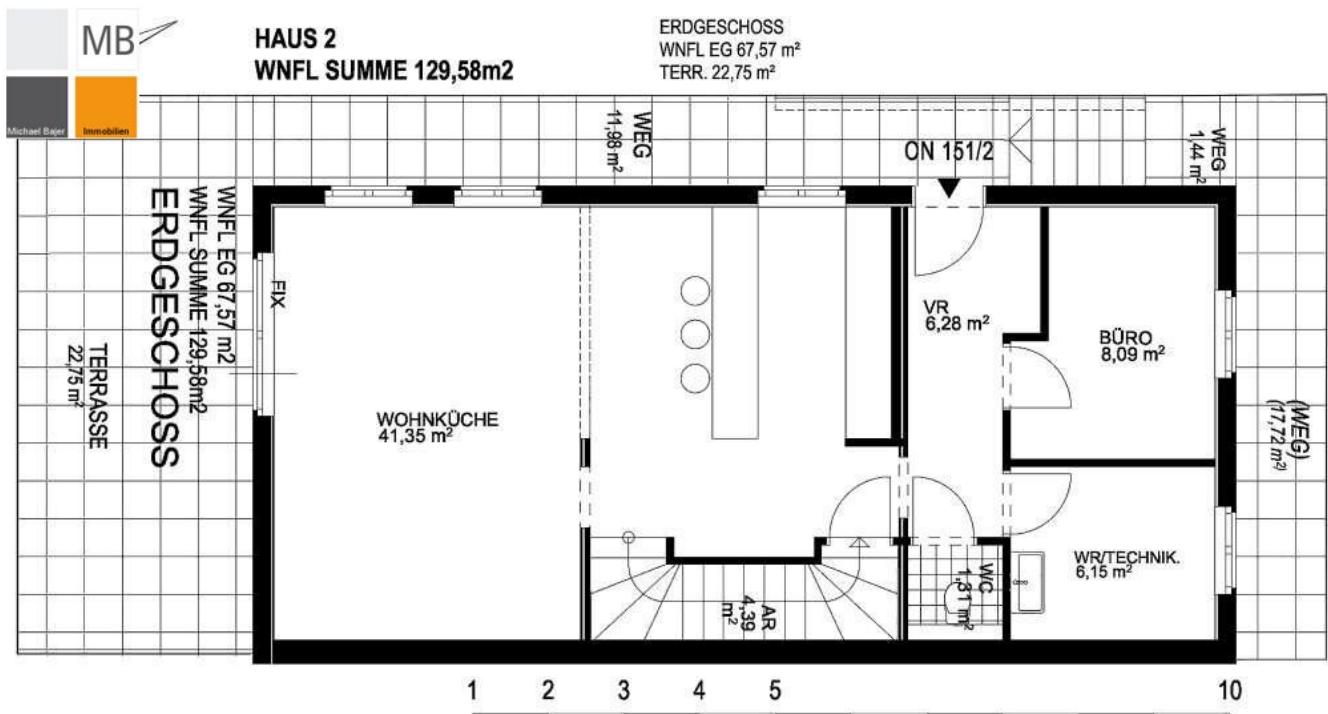


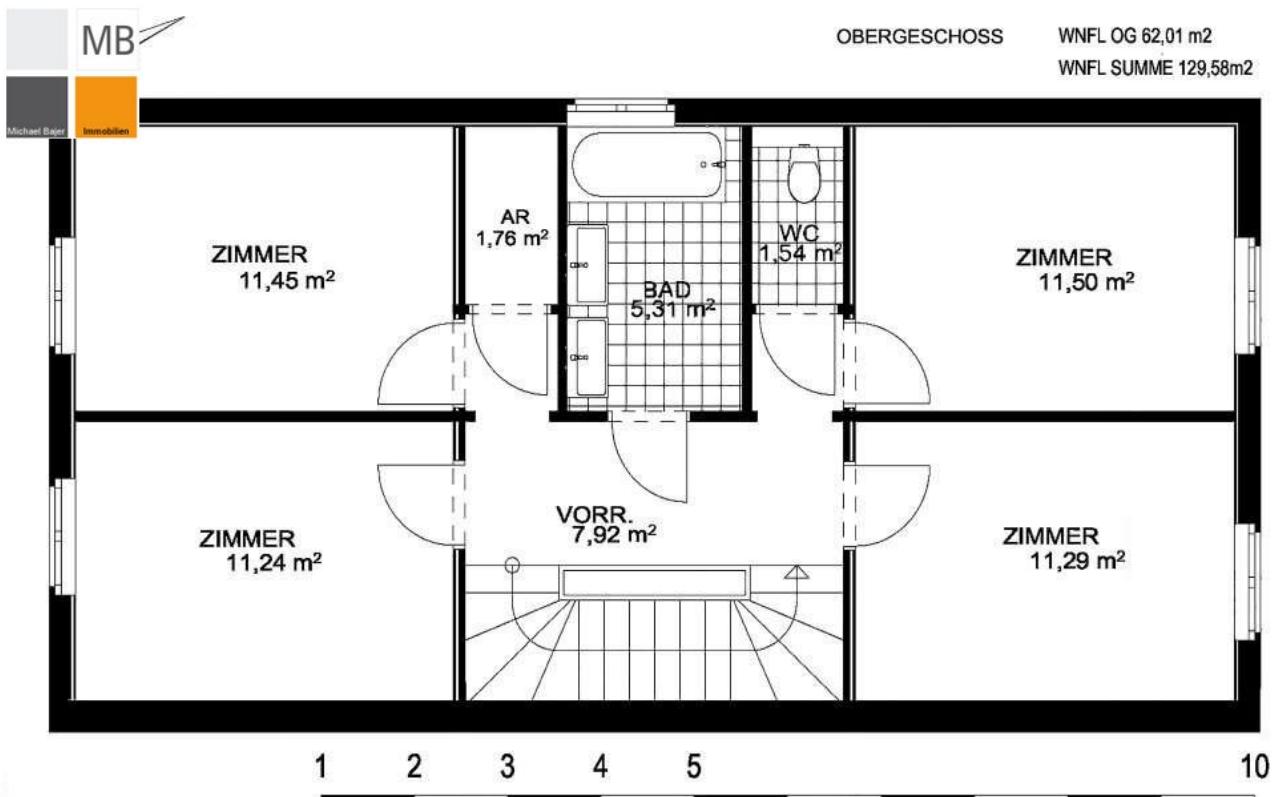












Objektbeschreibung

? Sonnige Doppelhaushälfte im Wienerwald – Schlüsselfertig, energieeffizient & naturnah wohnen!

Diese hochwertig geplante Doppelhaushälfte in Holzmassivbauweise verbindet modernes Wohnen, energieeffiziente Bauqualität und eine traumhafte Lage direkt am Waldrand. Nur 8 Fahrminuten von Wien entfernt genießen Sie hier Ruhe, Natur und ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor.

? Highlights auf einen Blick:

- Ca. 135 m² Wohnfläche auf zwei optimal geplanten Etagen
- Südseitiger Garten mit Rollrasen, Terrasse mit Wasseranschluss & Holzzaun
- Energieeffiziente Ausstattung: Fußbodenheizung, elektrische Außenjalouslyen, 3-fach Isolierverglasung mit Sonnenschutz
- Hochwertige Materialien: Feinsteinzeug in allen Nassräumen, Sicherheits-Eingangstüre
- Top Preis-Leistungs-Verhältnis in begehrter Wienerwaldlage

? Raumaufteilung – durchdacht & familienfreundlich:

Erdgeschoss:

- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang in den Südgarten
- Gästezimmer oder Homeoffice
- WC
- Technikraum
- Abstellraum

Obergeschoss:

- 4 helle, ruhige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne

- Separates WC
- Vorraum
- Zusätzlicher Abstellraum

? Lage & Infrastruktur – Wohnen im Biosphärenpark:

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Ruhelage im Herzen des Biosphärenparks Wienerwald – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Erholung suchen.

Alles für den täglichen Bedarf ist bequem erreichbar:

- Nahversorger, Arzt, Apotheke, Post, Bank, Restaurants, Spielplatz, Tennisplätze, Reitställe
- Busstation Richtung Bahnhof Mödling & Wien-Liesing nur wenige Schritte entfernt
- A21-Anschluss Heiligenkreuz/Hinterbrühl ca. 2 km entfernt

TOP 1: VERKAUFT!

TOP 2: verfügbar

? 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 weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.
Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

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