

**++ 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * 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

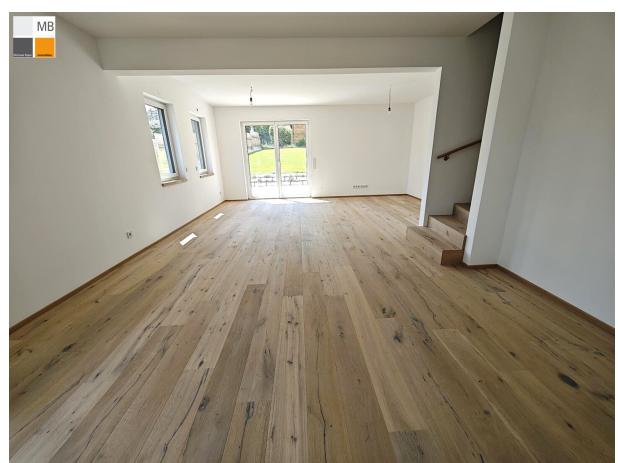
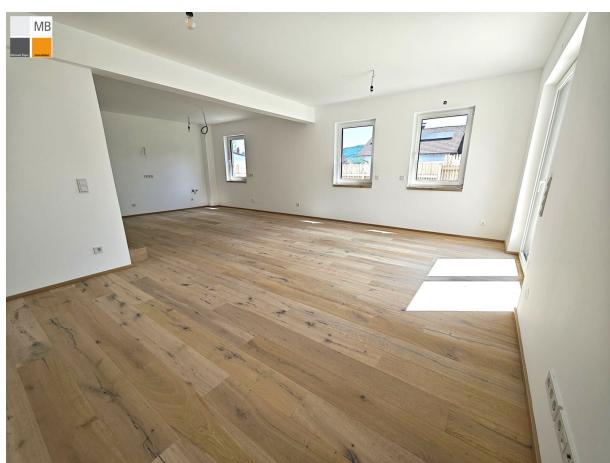
Immobilie zu kaufen! ▶

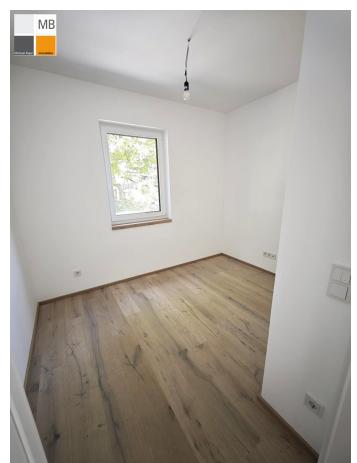
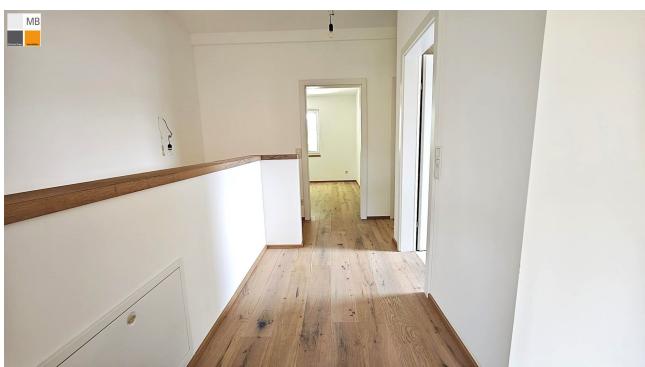
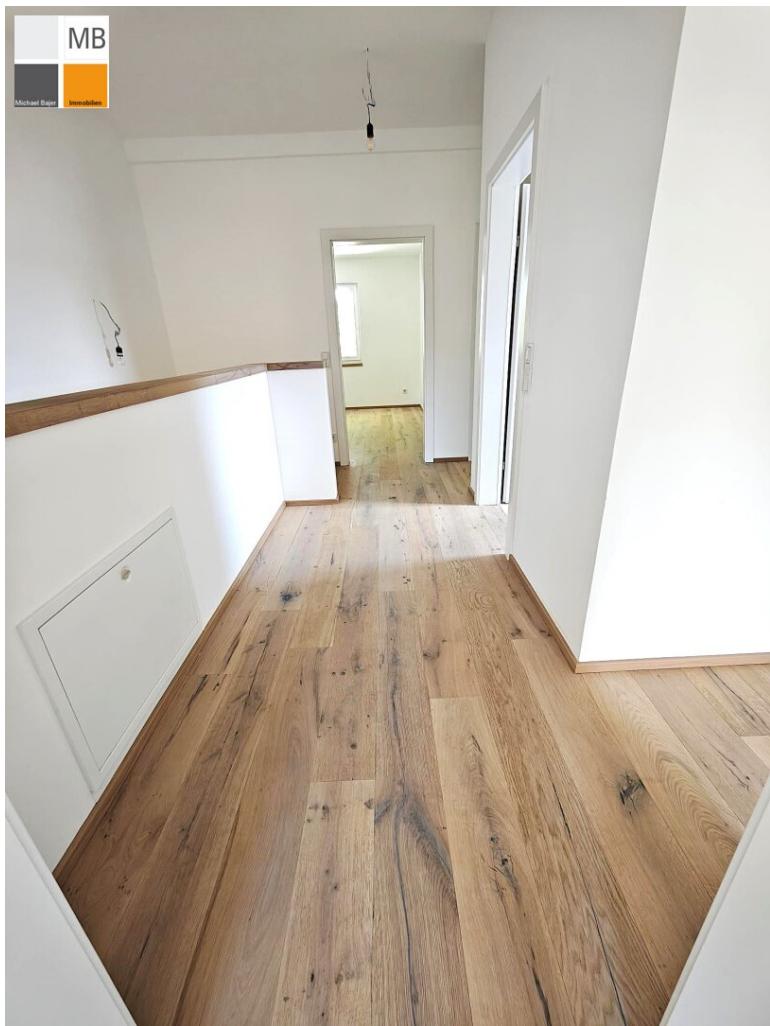
Roswitha Adler  
**0676 / 455 42 67**

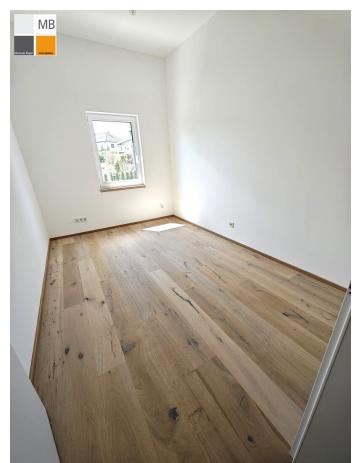
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.





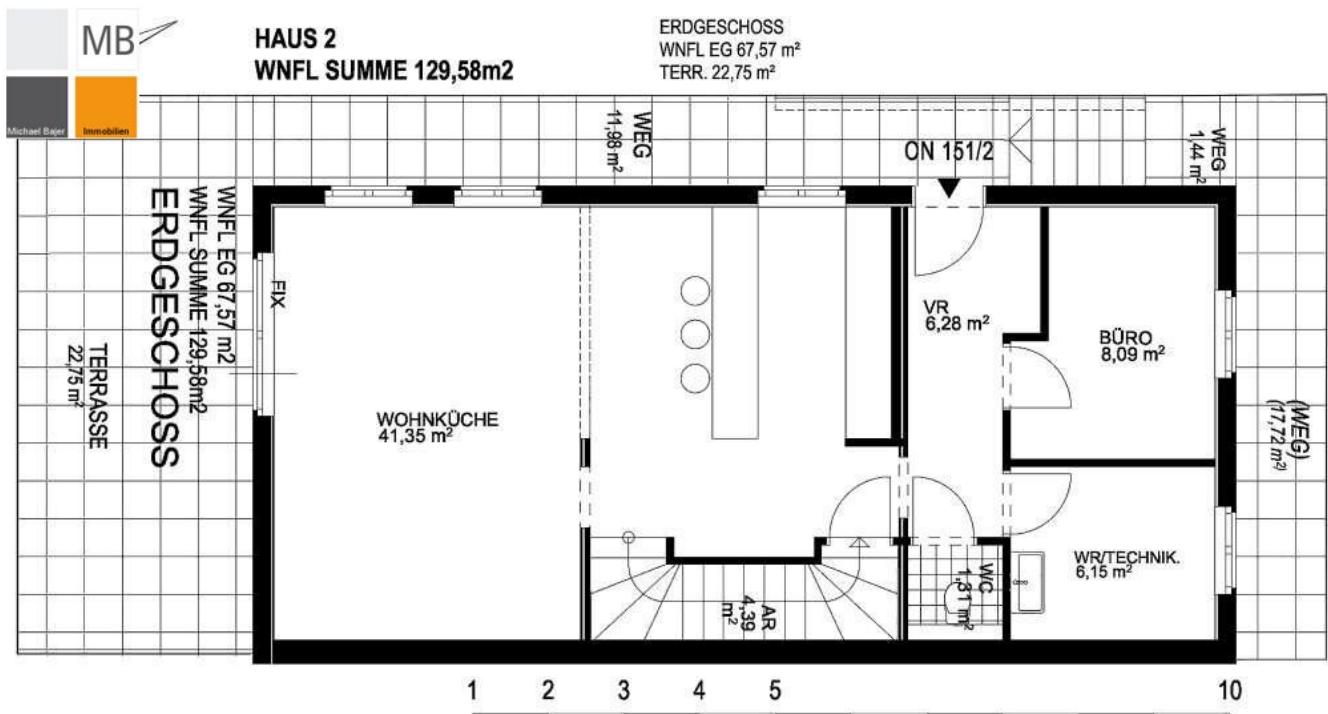


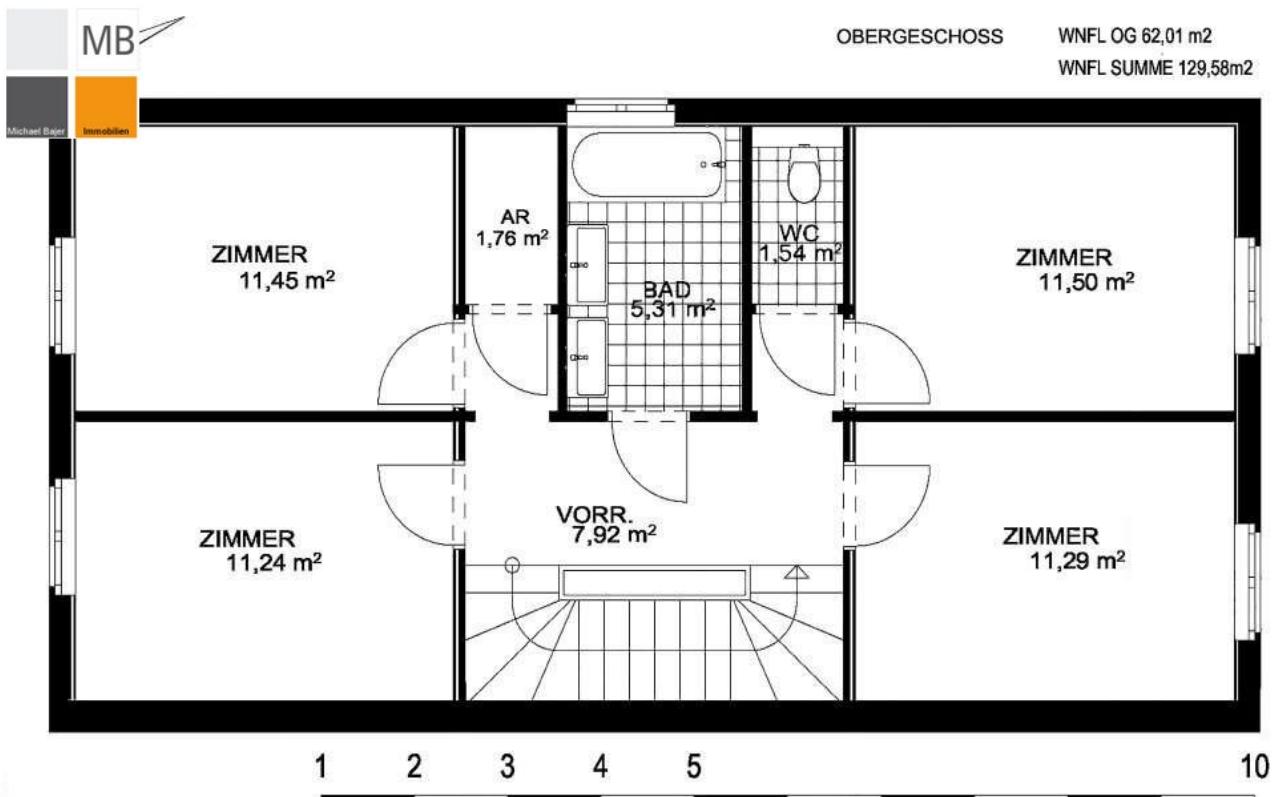












## **Objektbeschreibung**

### **? 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 m<sup>2</sup> 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