

++ Romantisches Familienglück mit großem Garten | MB IMMOBILIEN ++



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

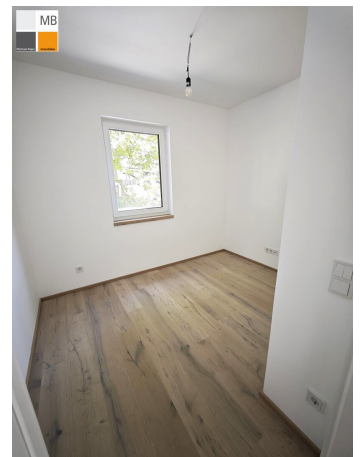
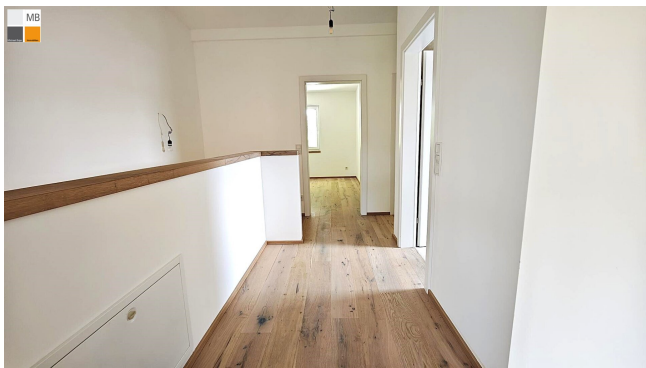
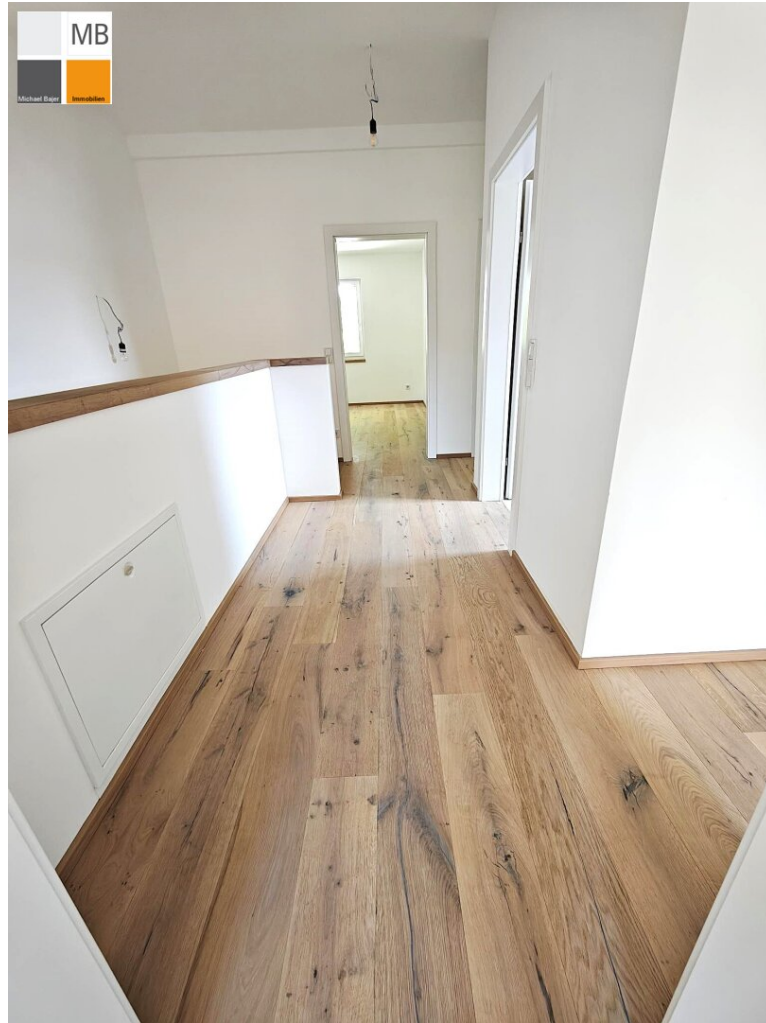


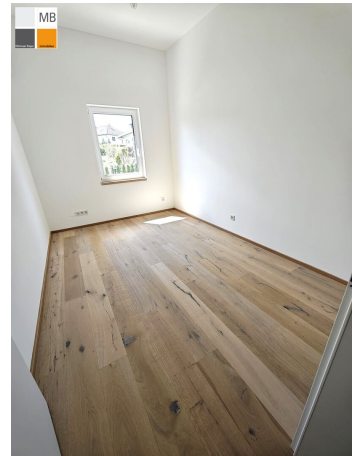
Roswitha Adler

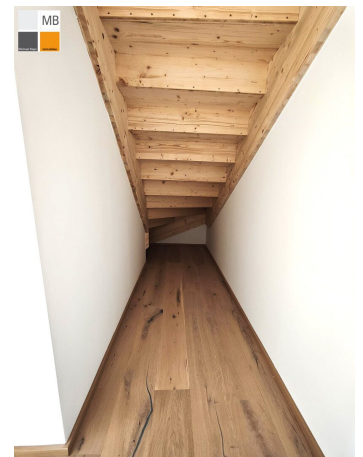
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien













MB
Michael Engel Immobilien

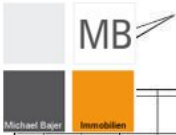
Immobilie zu kaufen!

Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.

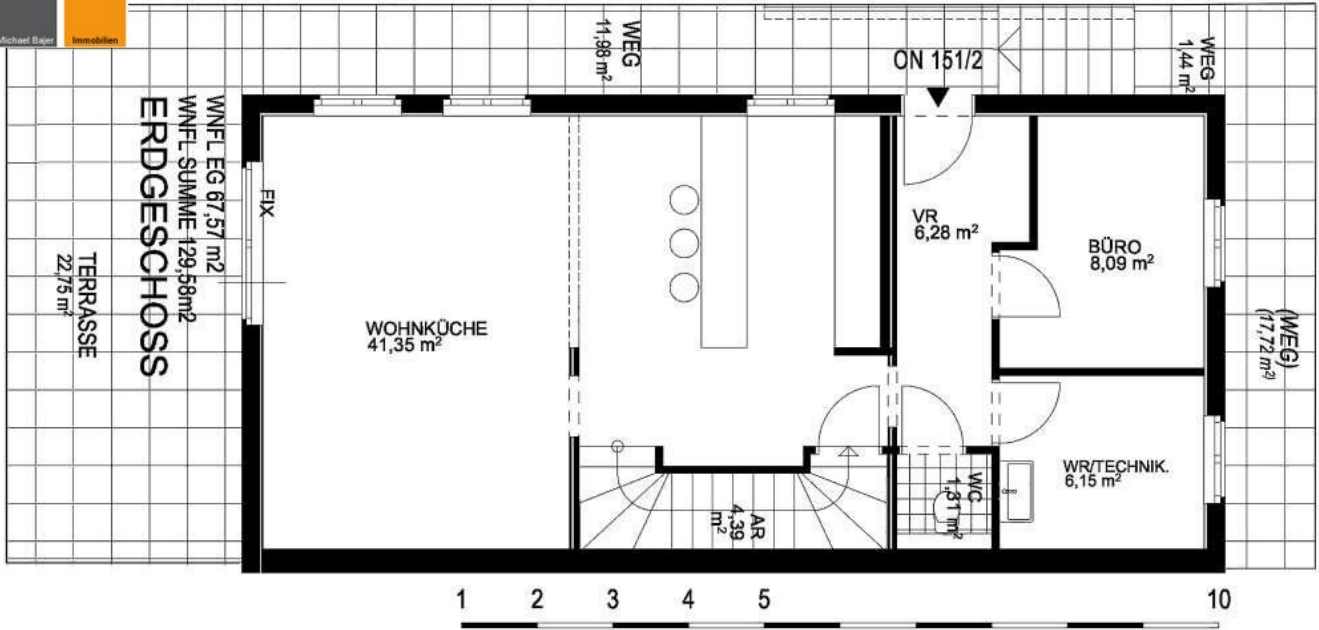


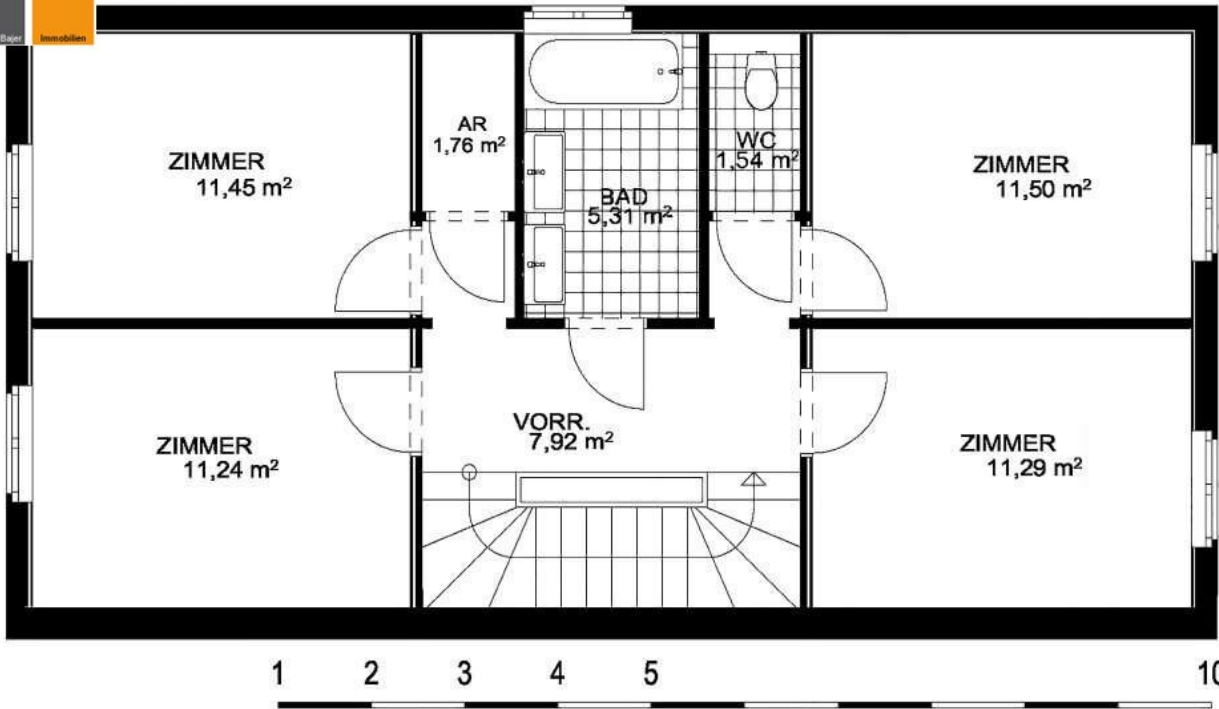




HAUS 2
WNFL SUMME 129,58m²

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





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 Außenjalousien, 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**

? 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