

++ Mit einem Lächeln in den Tag I MB IMMOBILIEN ++



Objektnummer: 4501

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m ²
Gesamtfläche:	465,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m ²
Kaufpreis:	580.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



MB
Michael Bajer
Immobilien

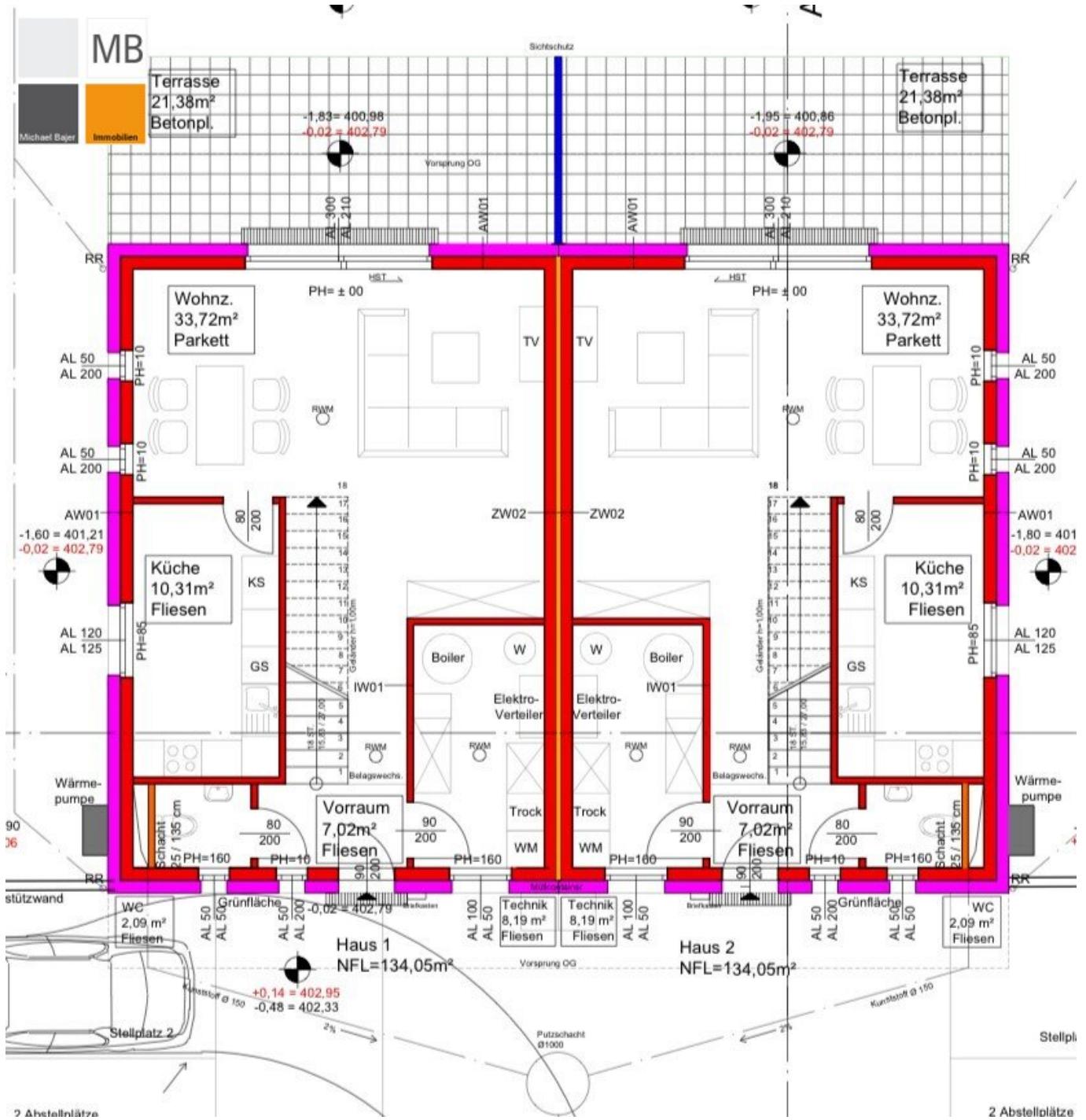
Ihre Maklerin im Wienerwald!

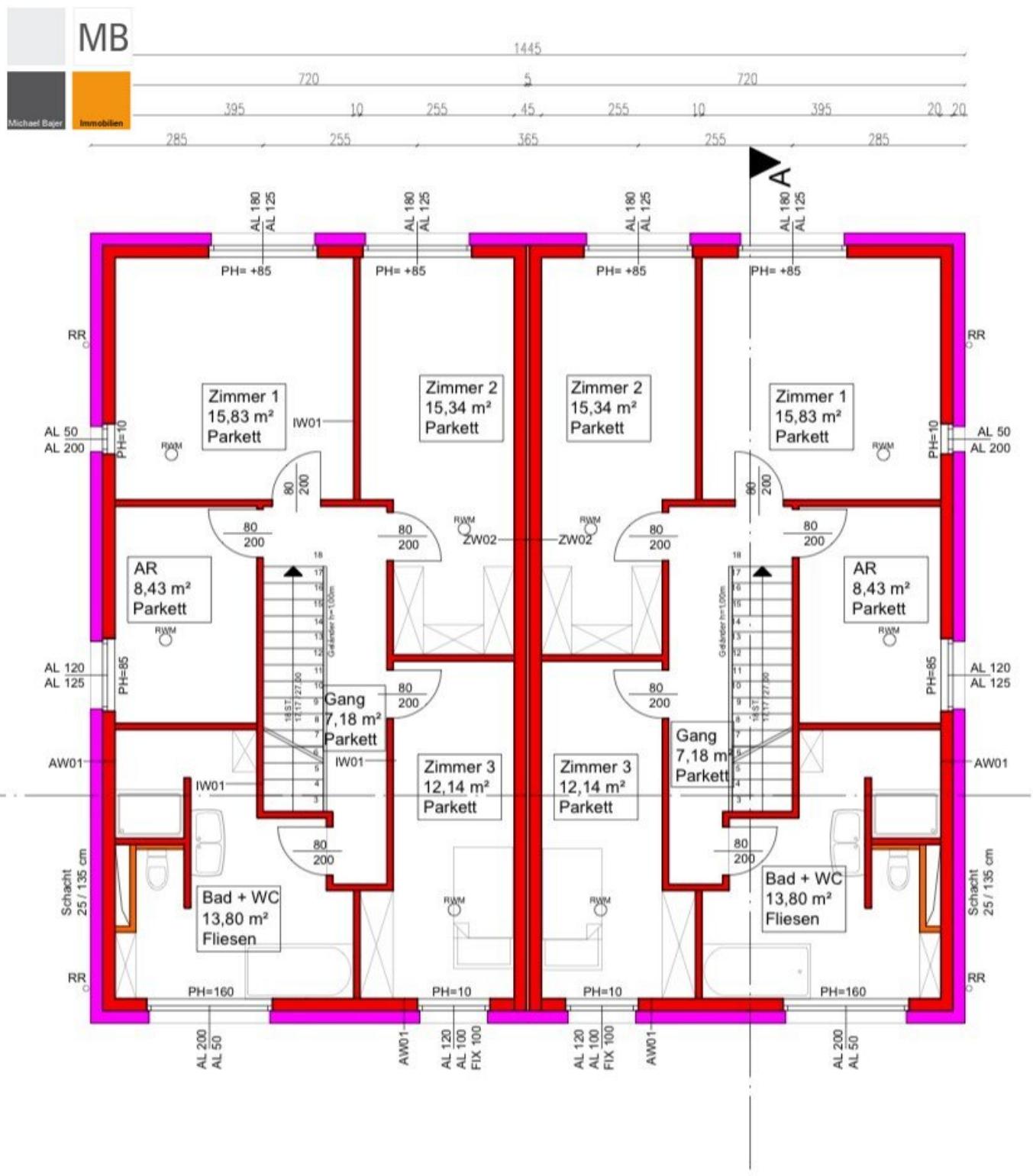
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67

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

Mehr Leistung. Mehr Mensch.

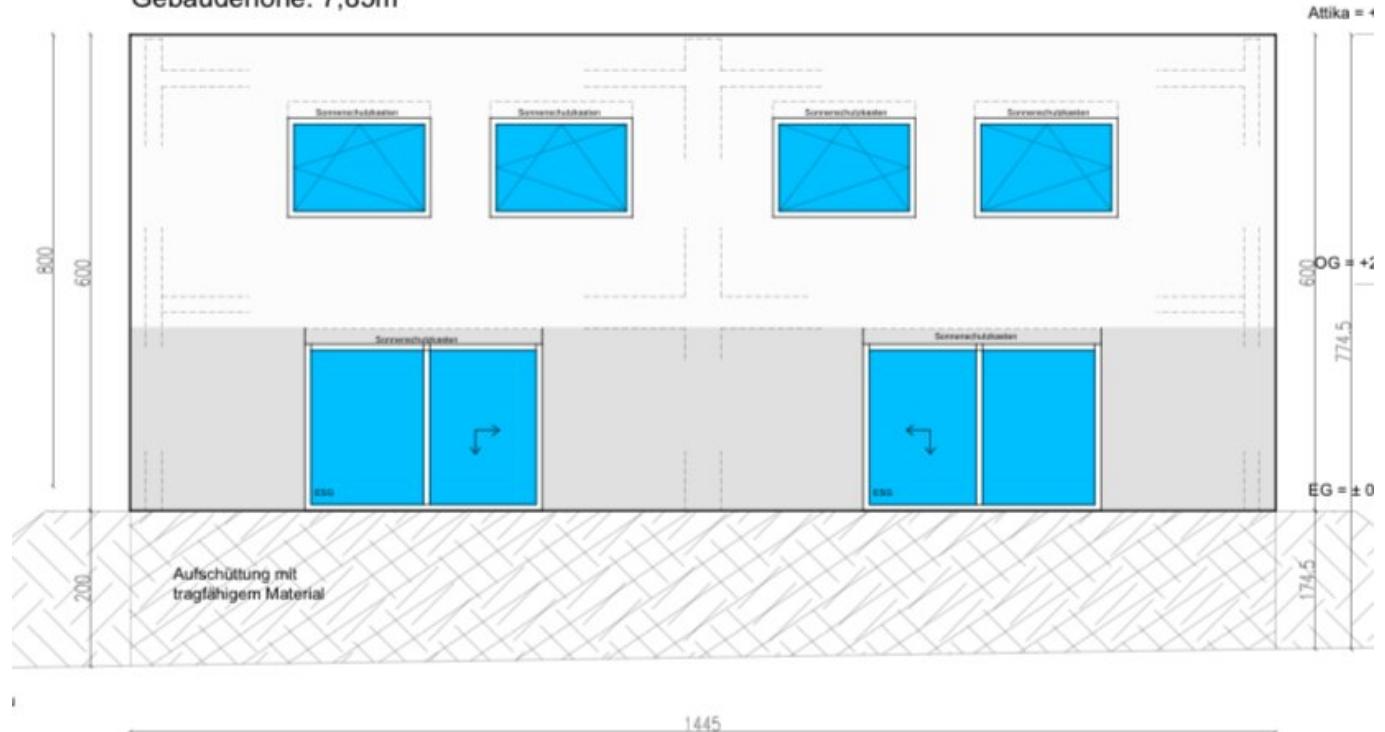




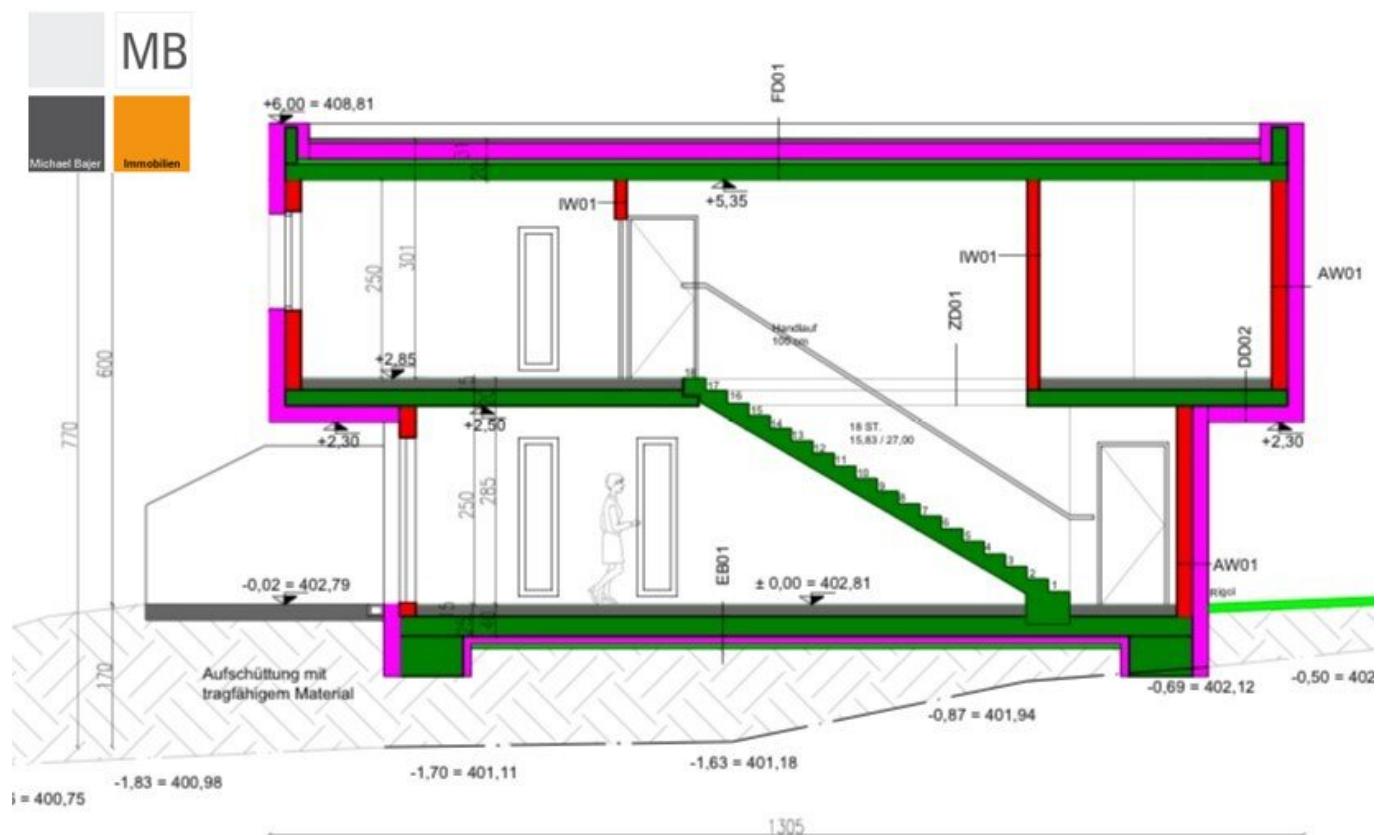


Gebäudefront: 113,46m²
Breite: 14,45m

Gebäudehöhe: 7,85m







Objektbeschreibung

? Doppelhaushälfte in sonniger Lage – Neubau in Sulz im Wienerwald

Baustart in Kürze – jetzt sichern! Im idyllischen Sulz entsteht eine hochwertig ausgeführte, schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit ca. 135 m² Wohnfläche, ca. 22 m² Terrasse, Garten und 2 PKW-Stellplätzen – perfekt für Familien und Naturliebhaber.

Highlights:

- Moderne Raumplanung auf zwei Etagen
- Offener Wohn-/Essbereich mit Gäste-WC & Wirtschaftsraum
- Terrasse & Garten für entspannte Stunden im Grünen
- OG: Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad mit Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch & WC
- Wahl zwischen linker oder rechter Haushälfte
- Option: schlüsselfertige Umplanung als Einfamilienhaus (ca. EUR 1,2 Mio)
- Lage & Infrastruktur:
 - Nur 8 Fahrminuten nach Wien
 - Mitten im Biosphärenpark Wienerwald – sonnige Grünlage mit Wiesen & Wäldern
 - Nahversorger, Kindergarten, Schule, Arzt, Apotheke, Gastronomie fußläufig erreichbar
 - Öffis: Bus 255 (Bahnhof Liesing), Bus 264 (Bahnhof Mödling)
- ? Jetzt informieren und Ihr neues Zuhause im Wienerwald reservieren!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)

Email: 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 BGBI. 262 und 297/1996.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap