

**++ Geplant. Gebaut. Glücklich. | MB IMMOBILIEN ++**



**Objektnummer: 4518**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,50 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 Bögl Immobilien

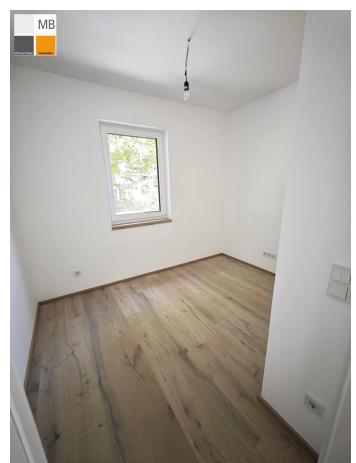
Immobilie zu kaufen! ▶

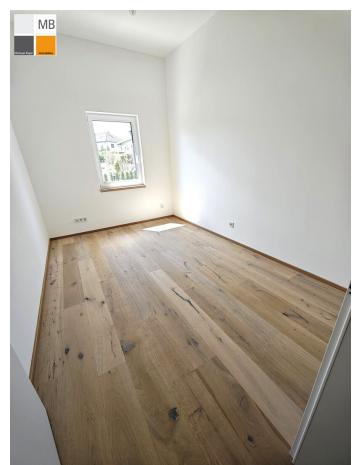
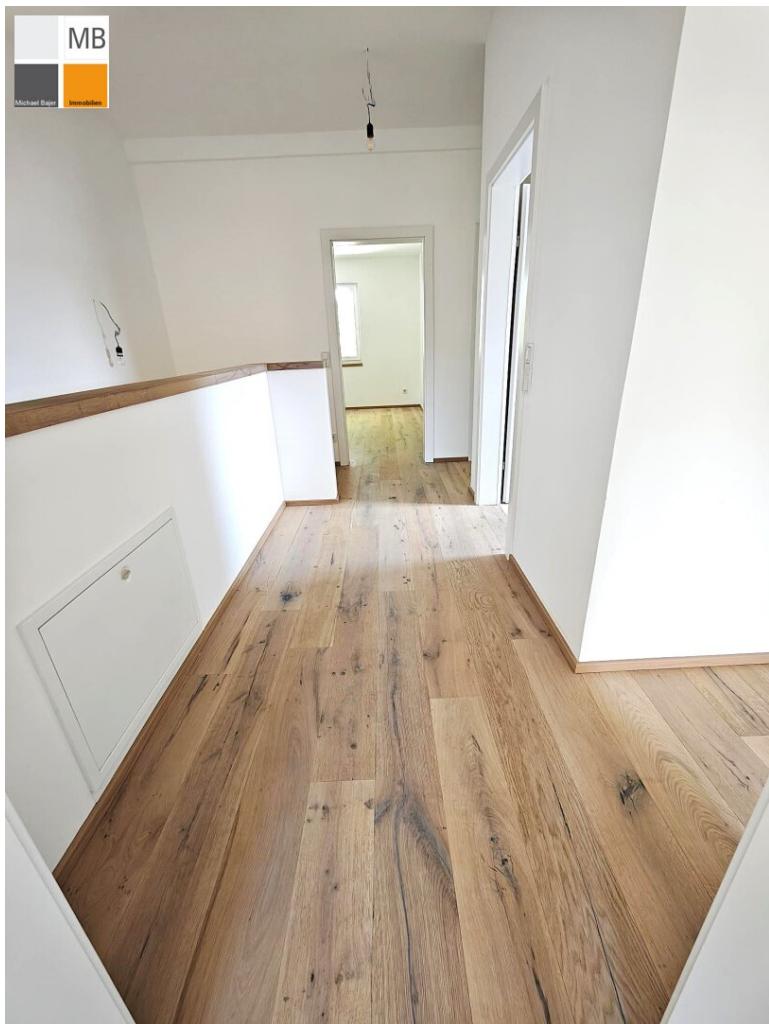
Roswitha Adler  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.

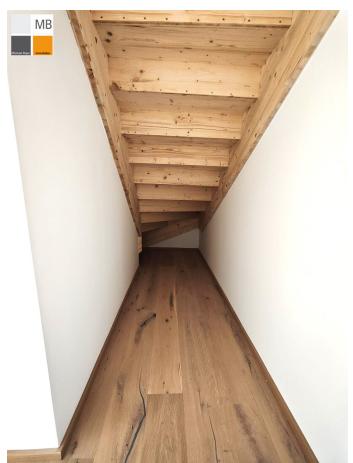
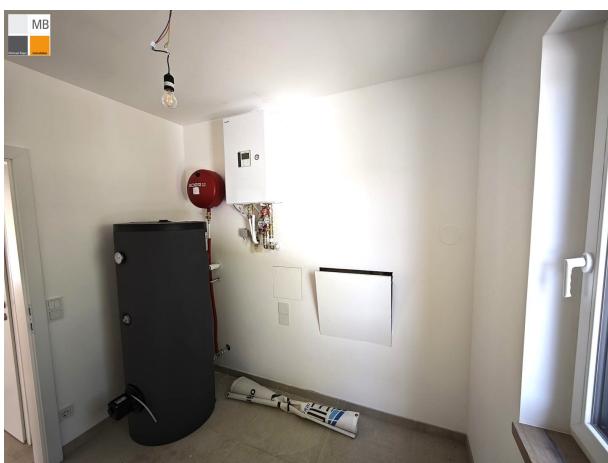






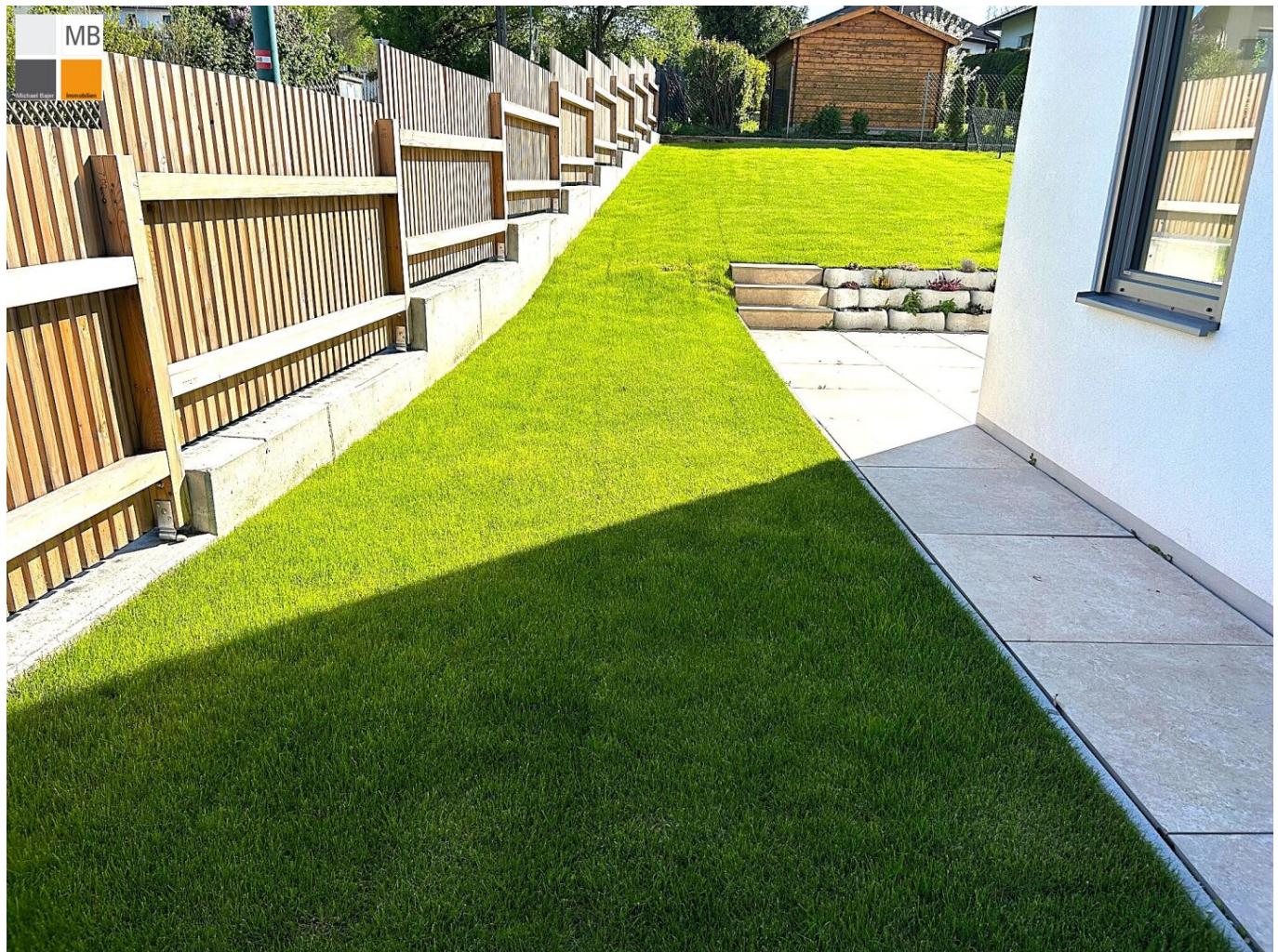










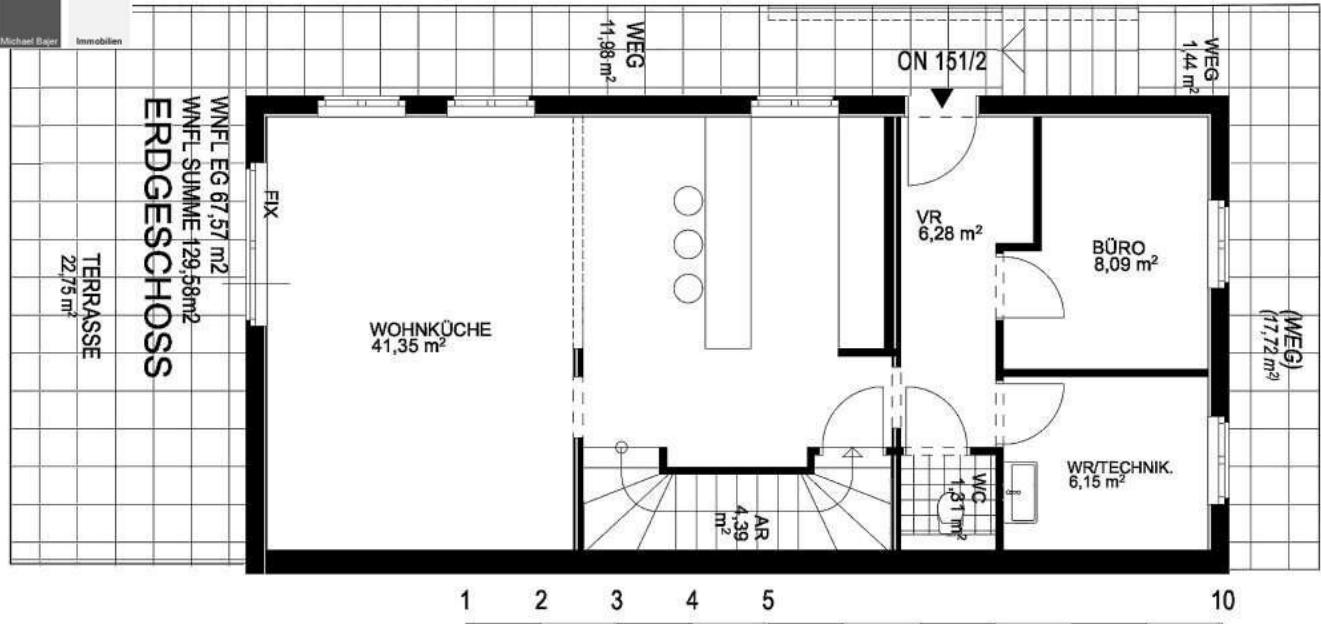


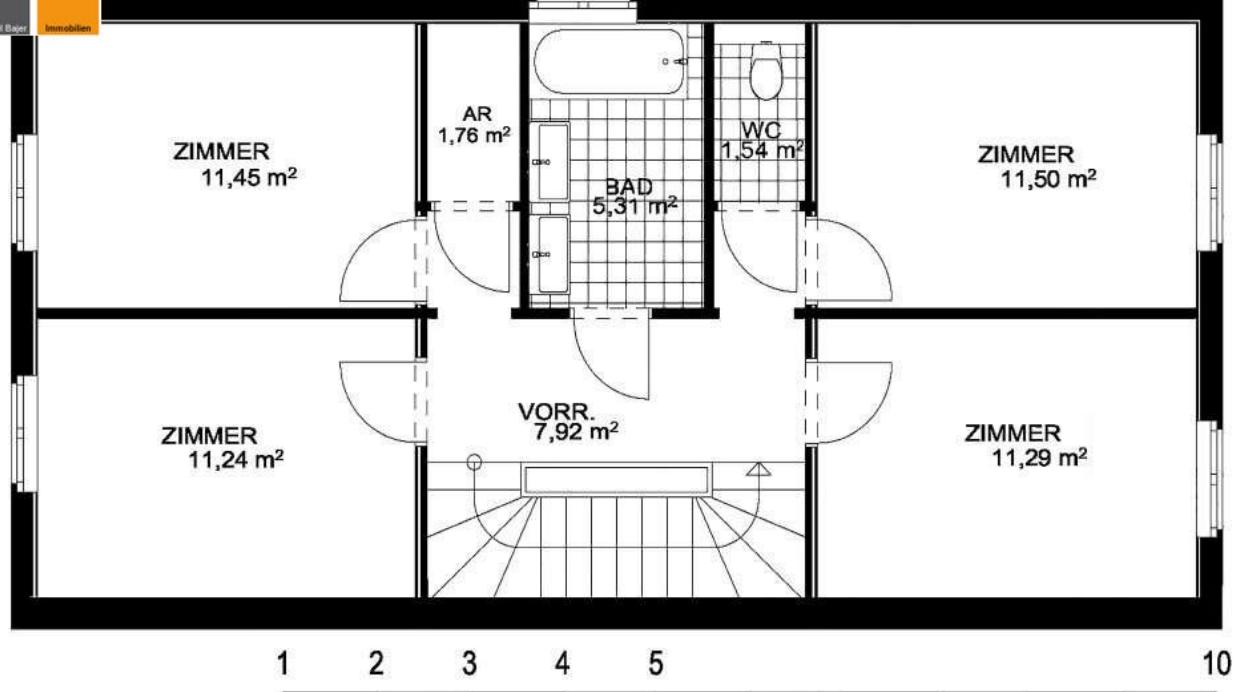
MB

HAUS 2  
WNFL SUMME 129,58m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS  
WNFL EG 67,57 m<sup>2</sup>  
TERR. 22,75 m<sup>2</sup>

Michael Bajer Immobilien





# Objektbeschreibung

## ? Vielleicht die best geplante Doppelhaushälfte im Speckgürtel von Wien!

**Traumhafte Doppelhaushälfte im Wienerwald – Schlüsselfertig & familienfreundlich**

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 m<sup>2</sup> 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: € 550.000 – verkauft!**
- **Haus 2: € 550.000 – verfügbar**

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken:**

**Roswitha Adler**

**Tel: 0676 / 4554 267**

**Mail: adler@mb-immobilien.at**

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

**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.**

## **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