

++ Geplant. Gebaut. Glücklich. I 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 ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 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 Bauer Immobilien

Immobilie zu kaufen! ▶

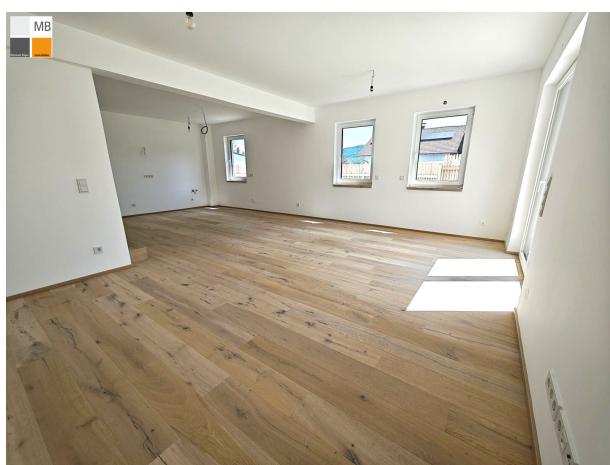
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67

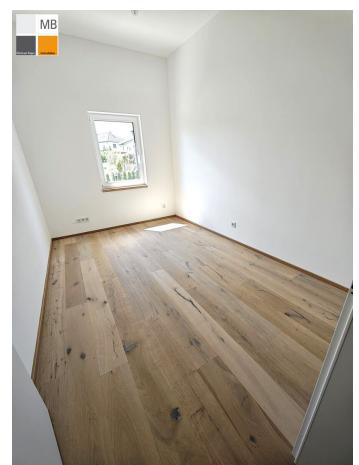
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.

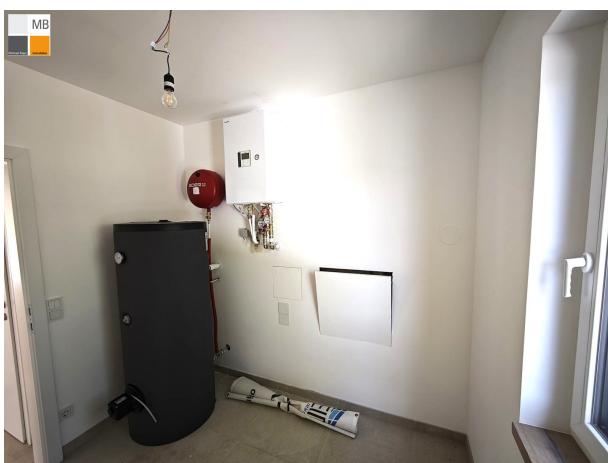






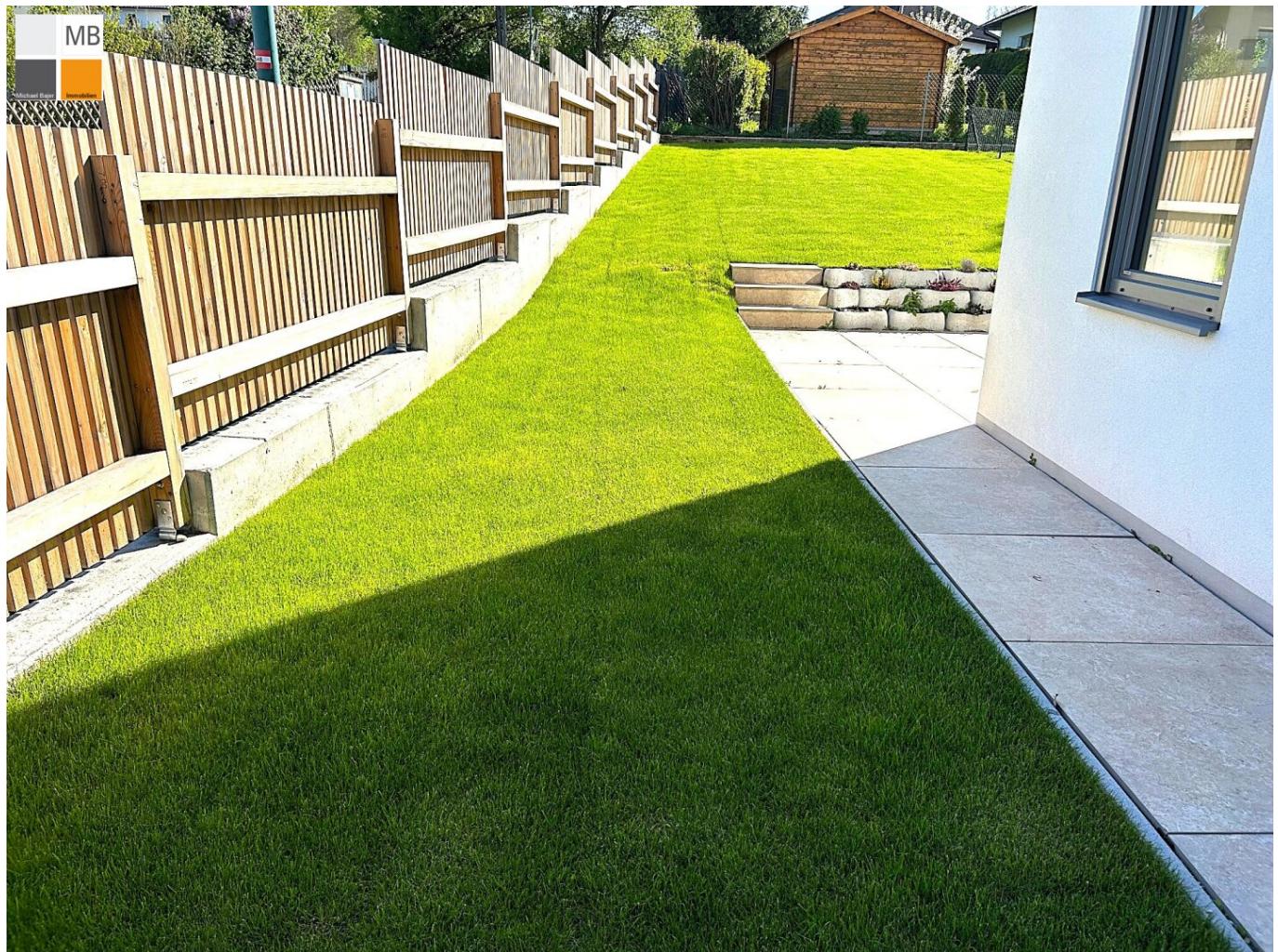










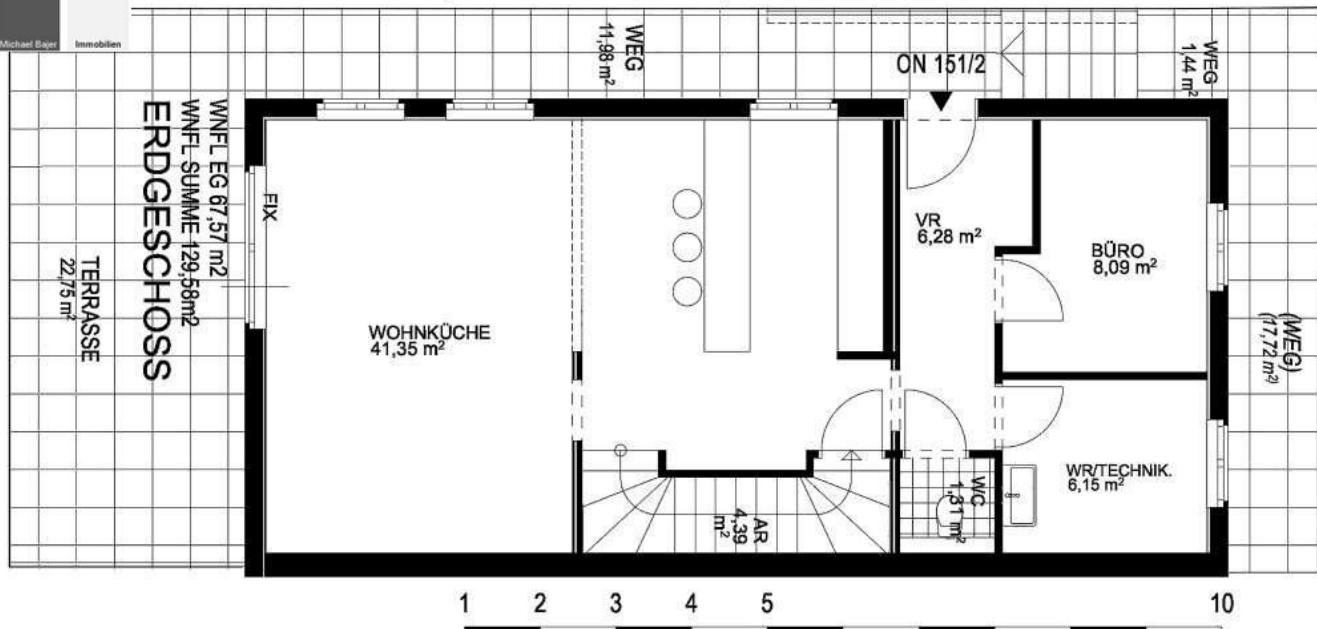


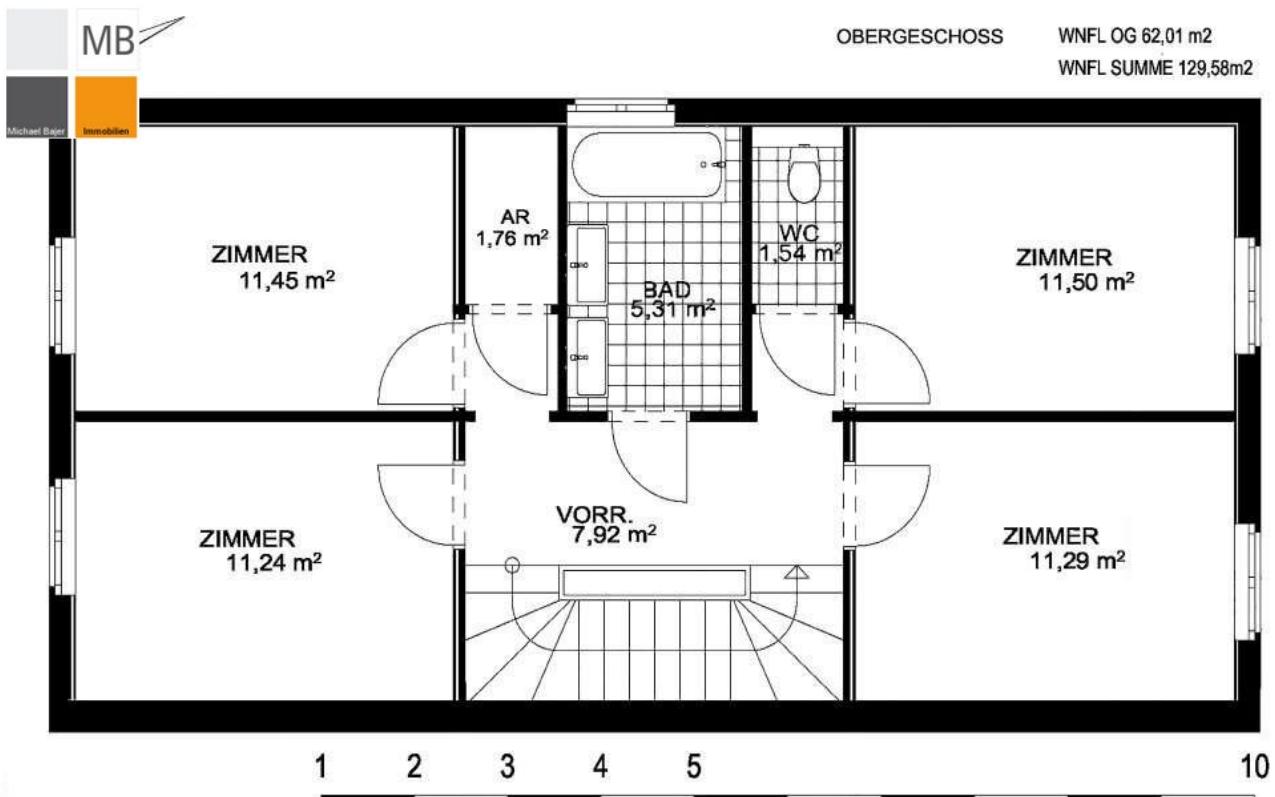
MB

Michael Bajer Immobilien

HAUS 2
WNFL SUMME 129,58m²

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





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 m² 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 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