

**++ Anbot aufliegend! Firmensitz im Wienerwald I MB  
IMMOBILIEN ++**



**Objektnummer: 4550**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1991
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	400,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Garten:	350,00 m <sup>2</sup>
Keller:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 91,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

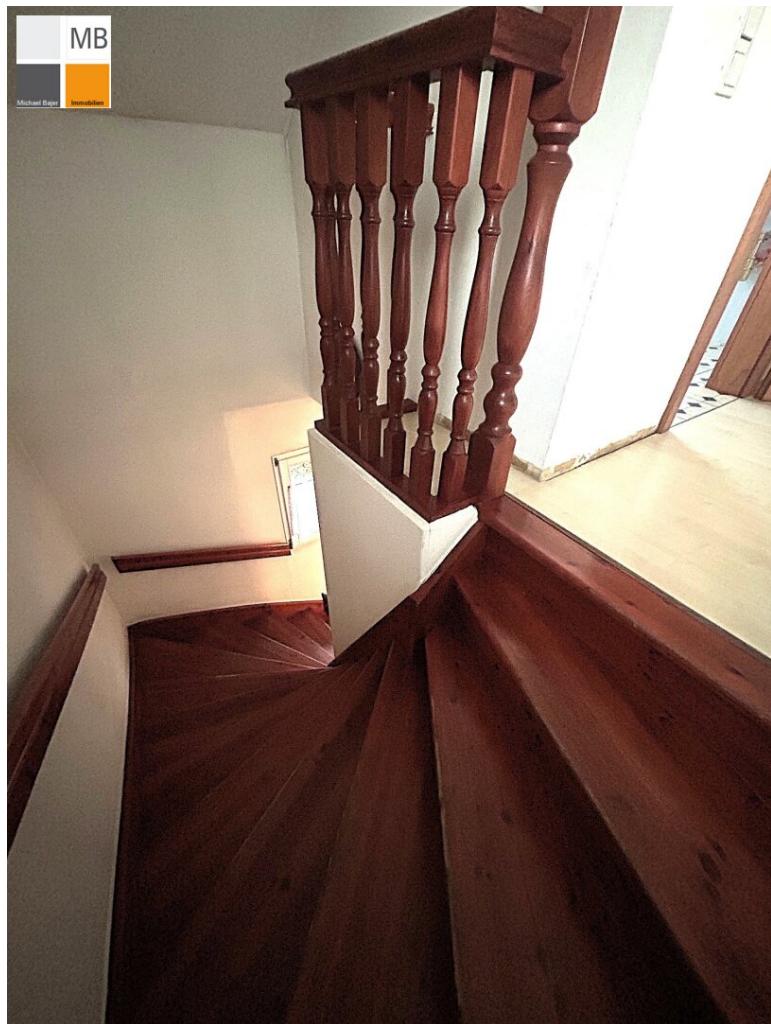
Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

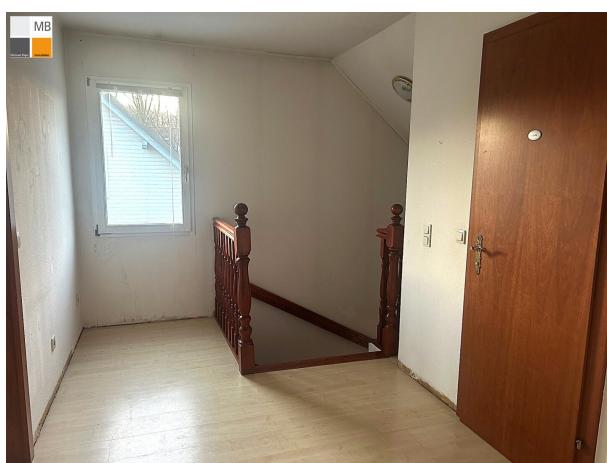
H +43 676 45 54 267

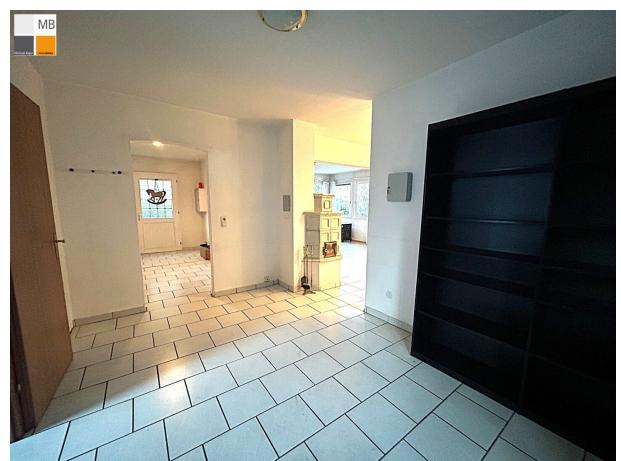


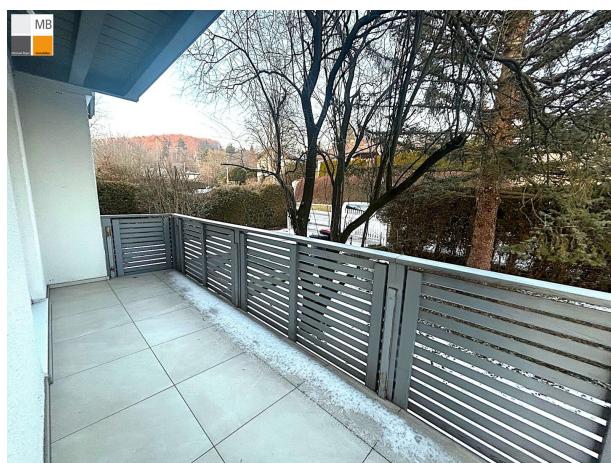


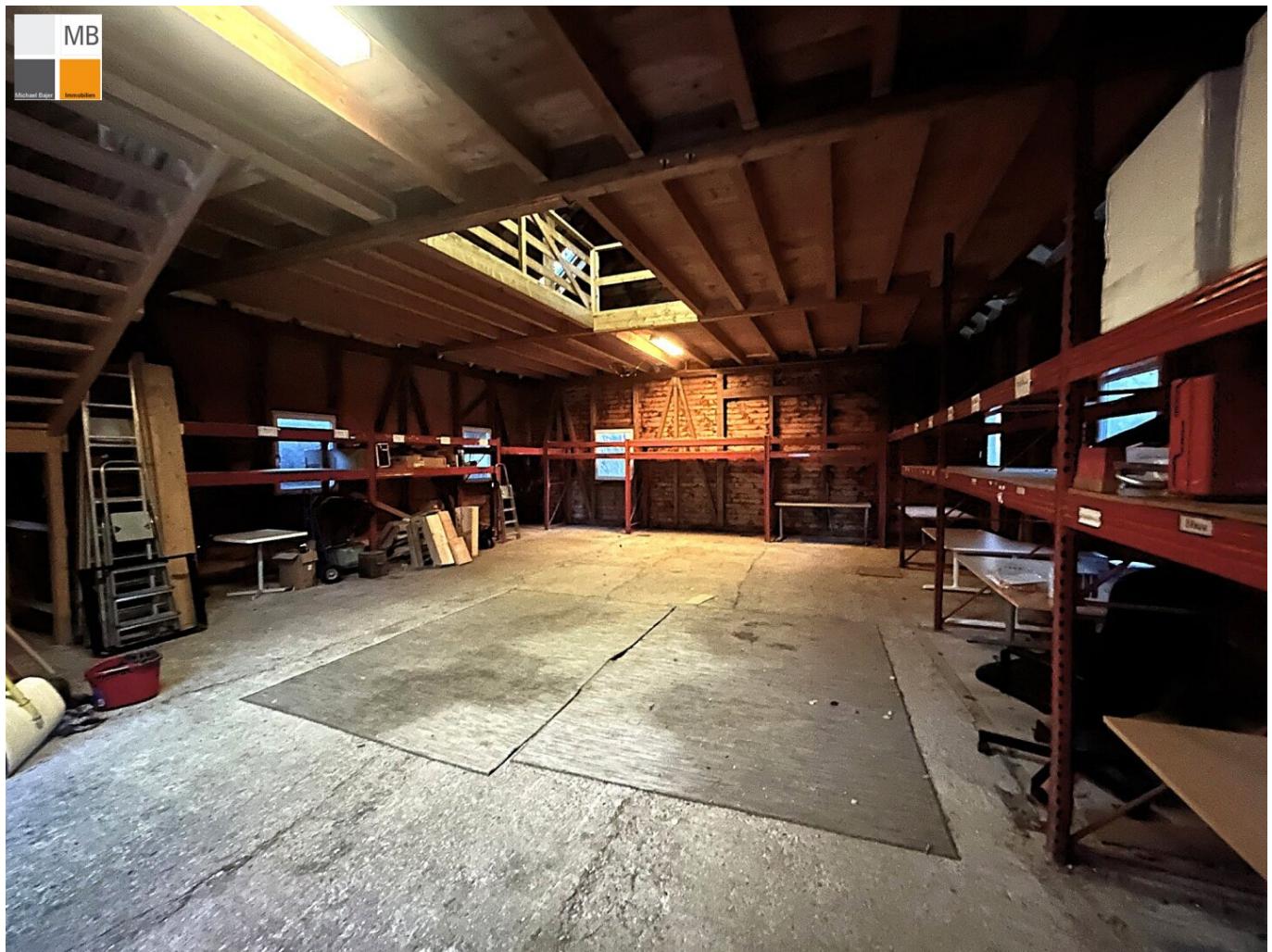














Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

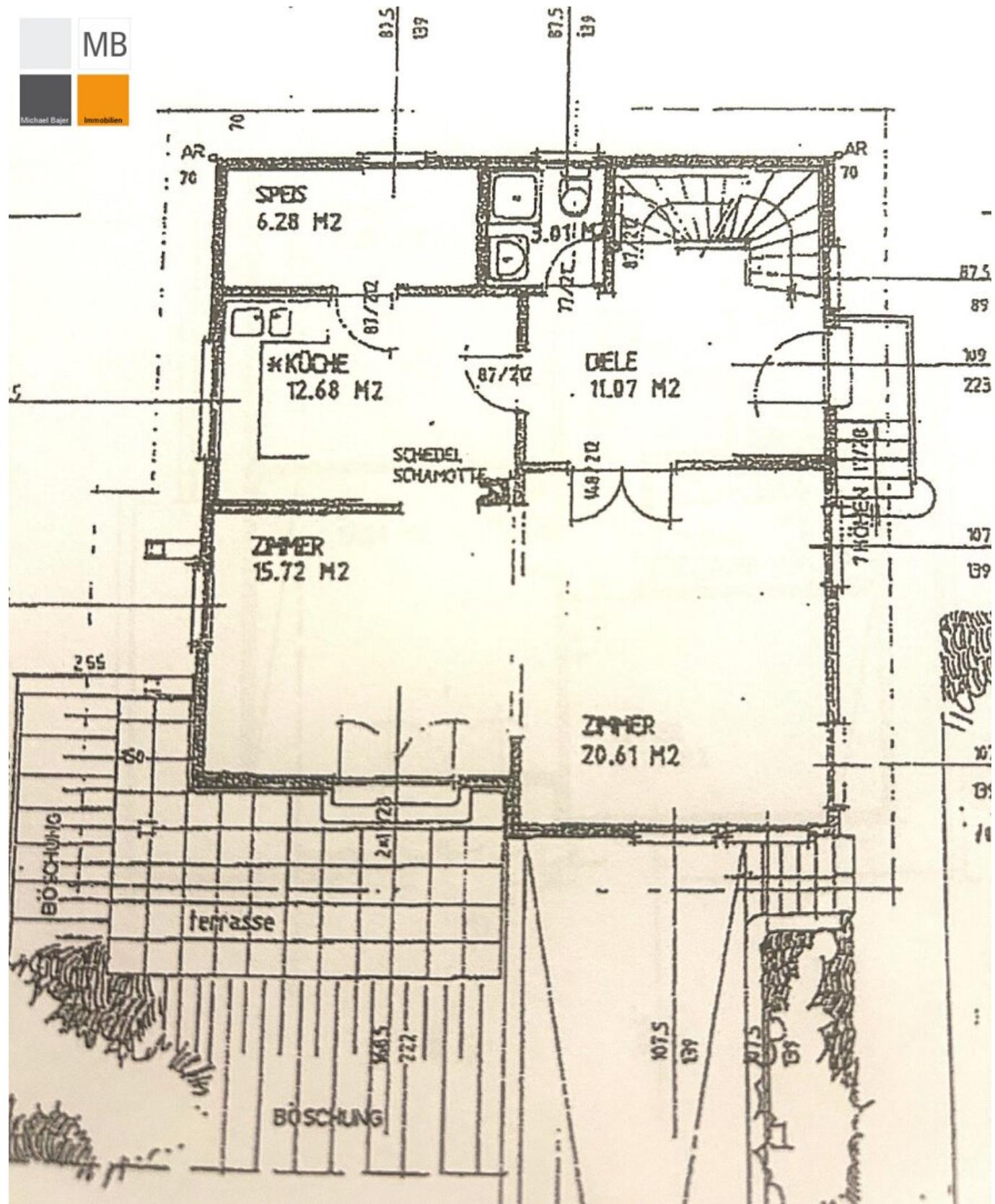
**0676 / 455 42 67**

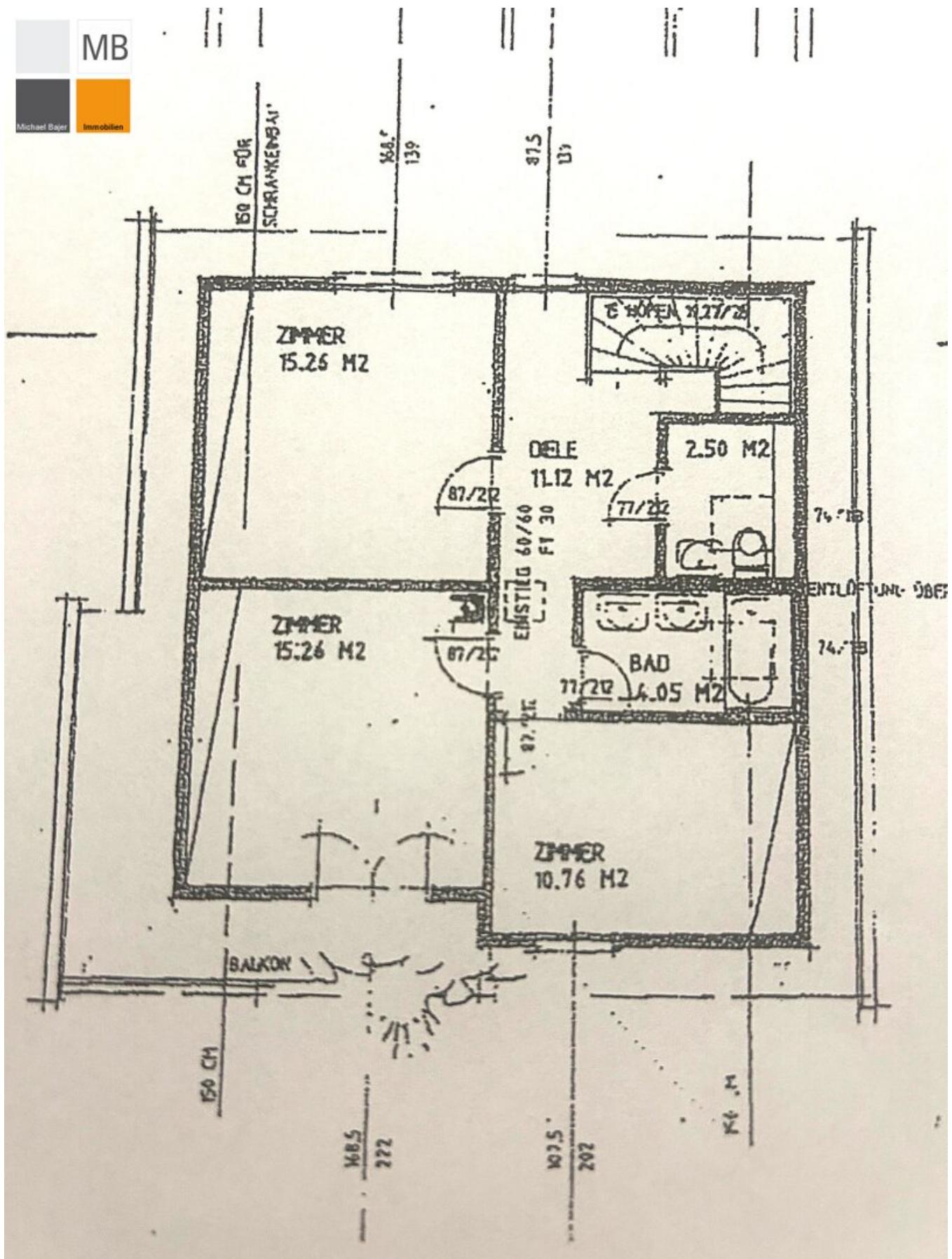
[adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)

[www.mb-immobilien.at](http://www.mb-immobilien.at)



Mehr Leistung. Mehr Mensch.



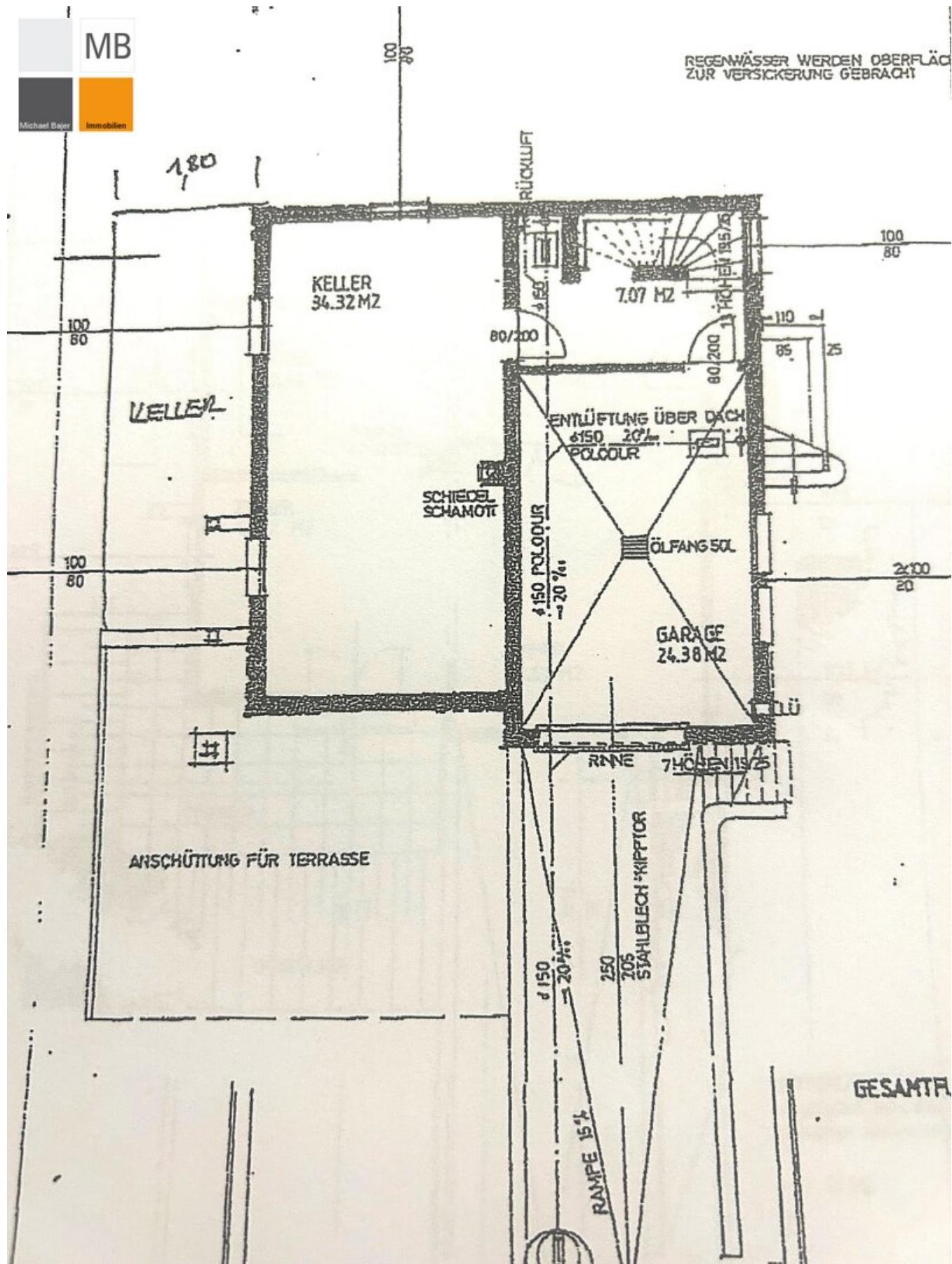


MB

Michael Bajer

Immobilien

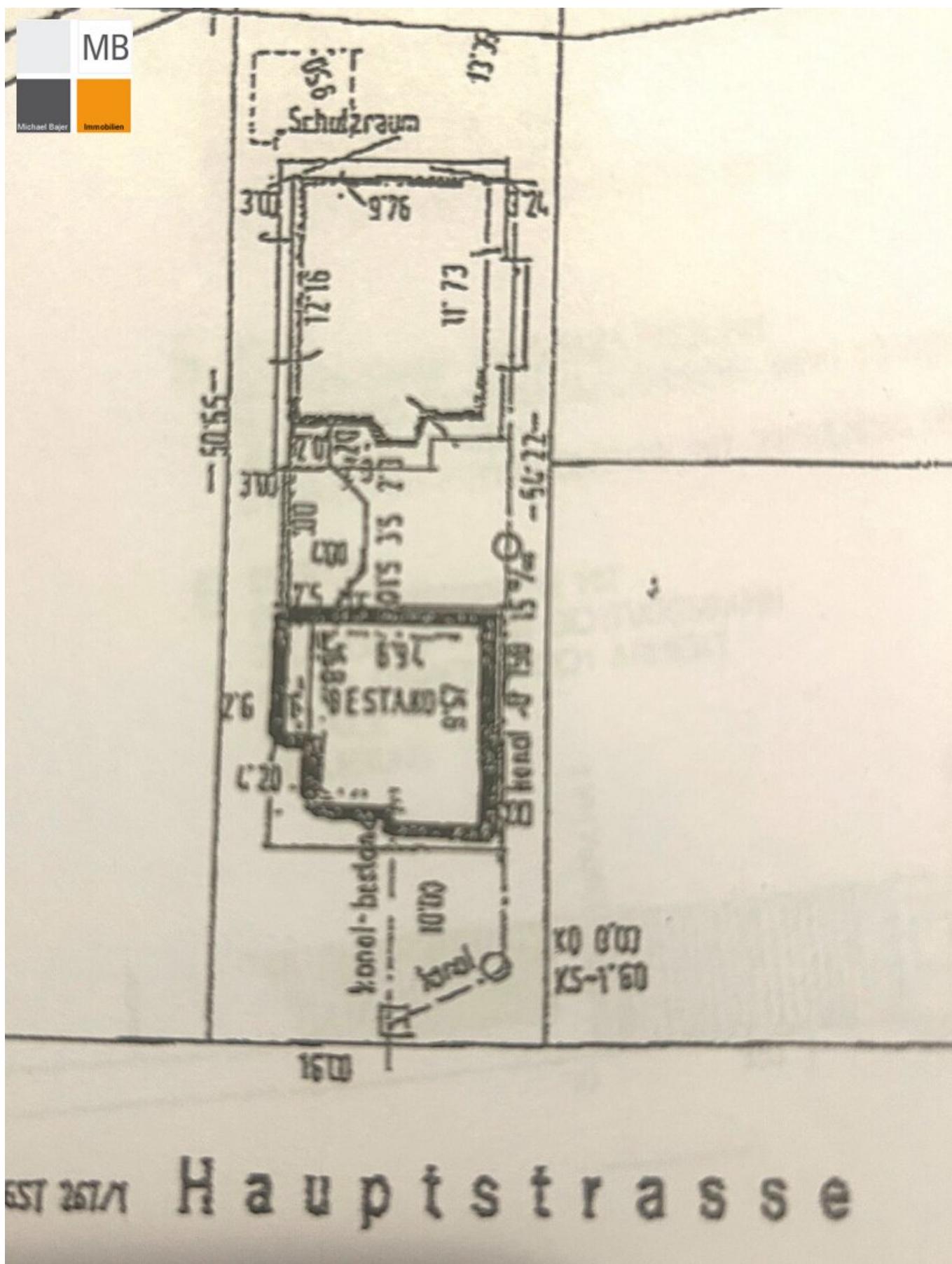
REGENWÄSSER WERDEN OBERFLÄC  
ZUR VERSICKERUNG GEbracht



MB

Michael Bajer

Immobilien

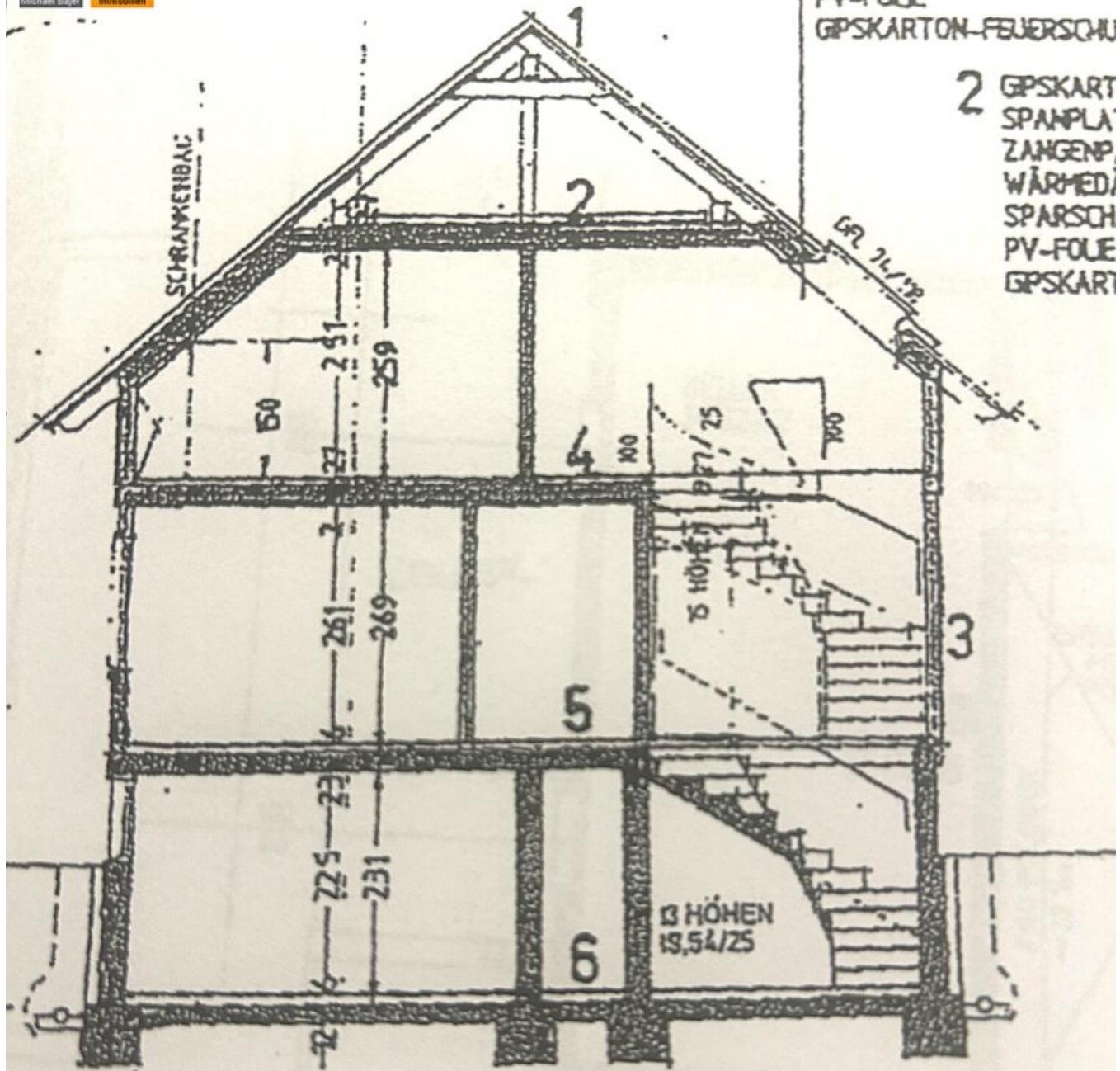




Michael B.

MB

#### Immobilien



LATTUNG/KONTERLATTU  
UNTERSPANNBAHN  
HOLZKONSTRUKTION  
WÄRMEDÄMMUNG 120MM  
PV-FOLIE  
GPSKARTON-FEUERSCHU

2 GPSKART  
SPÄHPLA  
ZÄNGENP  
WÄRMEDE  
SPARSCH  
PV-FOLIE  
GPSKART

4 TROCKENESTRICH KNAUF 24MM  
TRITTSCHALLDÄMMPLATTEN 25/1  
SPANNPLATTE V20 EI 18MM  
HOLZKONSTRUKTION 200MM

PUTZ  
RT  
TAUPLATTEN 75MM

# Objektbeschreibung

**Sulz im Wienerwald: eine der beliebtesten Orte im Wienerwaldgebiet, hier wartet dieses sanierungsbedürftige Fertigteilhaus sowie eine riesige neuwertige Holz - Lagerhalle in zentraler Lage auf seine neuen Eigentümer.**

Die Umgebung verbindet Natur, Ruhe und Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für alle, die die Nähe zu Wien schätzen.

## ? Top?Anbindung & Infrastruktur "ums Eck":

- **Busse zu den BHF Liesing und BHF Mödling**
- **Bank, Arzt, Apotheke, Post, Café und Supermarkt**
- **Autobahnen A2, A1 und A21 in wenigen Minuten erreichbar – perfekt für Pendler**
- **Betriebskosten / Monat: zirka nur 90 Euro**

## ? Zwei Altbestände am Grundstück – viele Möglichkeiten!

- **ein Einfamilienhaus, das bisher Firmensitz war**
- **Lagerhalle /Holzstadl, der sich hervorragend ausbauen oder vielseitig nutzen lässt**

**Neubau, Sanierung - Kombination aus Wohnen & Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Optionen.**

## ? Warum dieses Grundstück besonders ist:

- **zentrale, dennoch ruhige Lage**
- **beliebte Wohngegend im Wienerwald**
- **kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen**
- **perfekte Verkehrsanbindung**
- **ideal für Familien, Bauträger oder als Firmensitz mit Lagerhalle**

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

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

**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 <5.500m  
Klinik <5.750m  
Krankenhaus <9.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <3.250m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <5.750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <5.250m

Polizei <5.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <9.750m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap