

**++ Idyllisch wohnen im Wienerwald – großzügiges  
Zuhause mit Gartenparadies | MB IMMOBILIEN ++**



Haus am Waldrand

**Objektnummer: 4568**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenkreuzerstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Stangau
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	390,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	600,00 m <sup>2</sup>
Keller:	90,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 116,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

## 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**

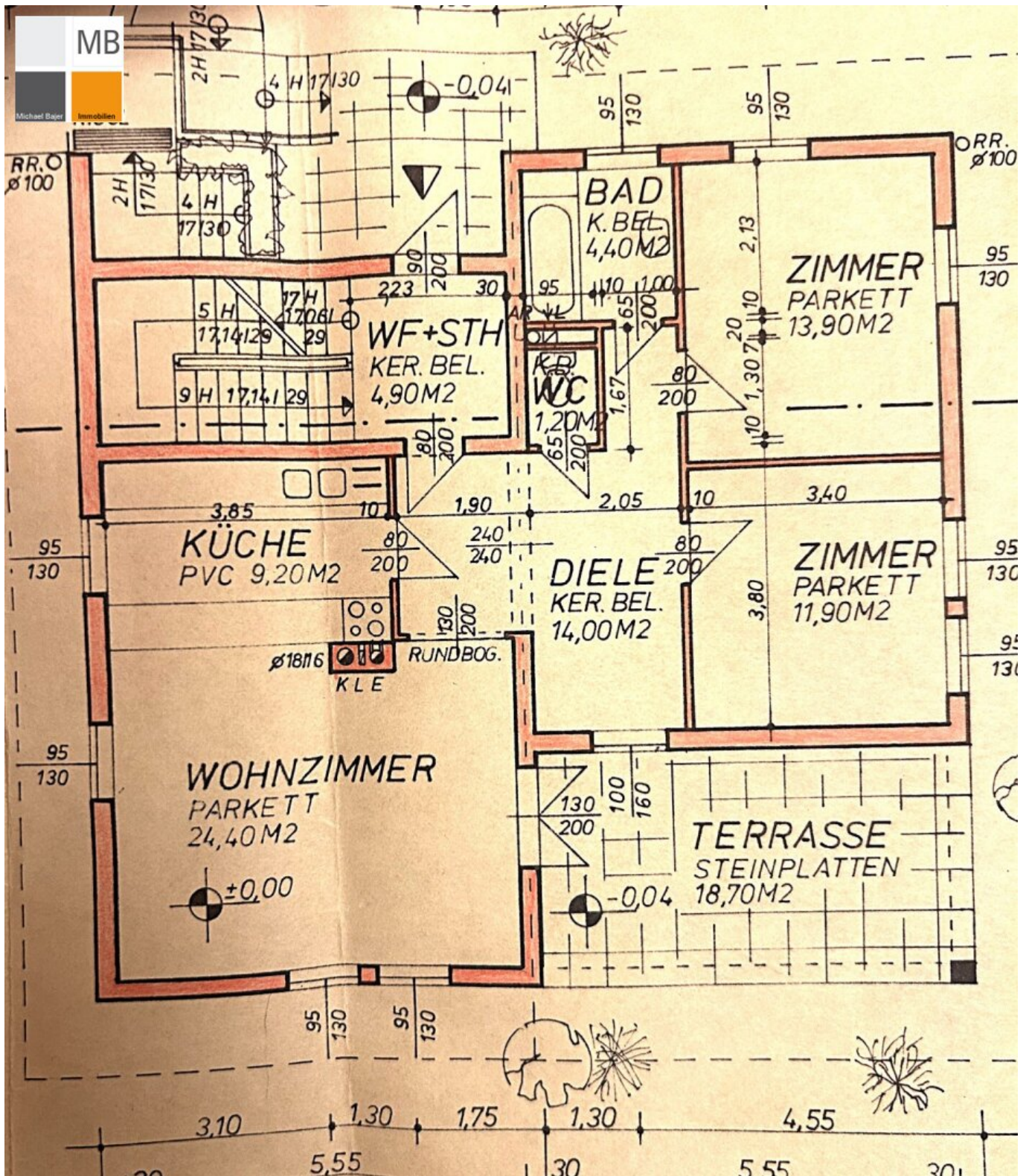
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB

Michael Bayer Immobilien

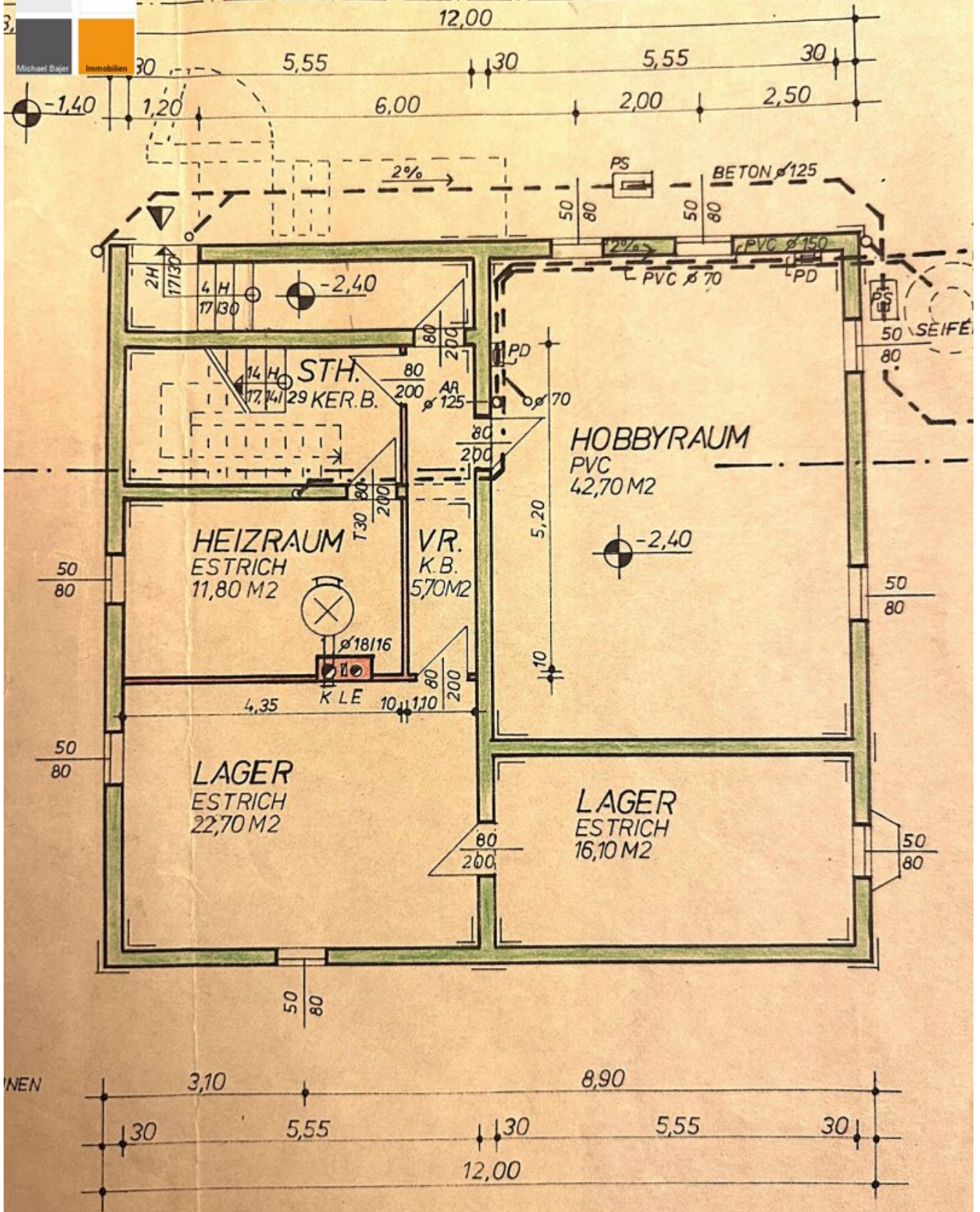




MB

Michael Bayer

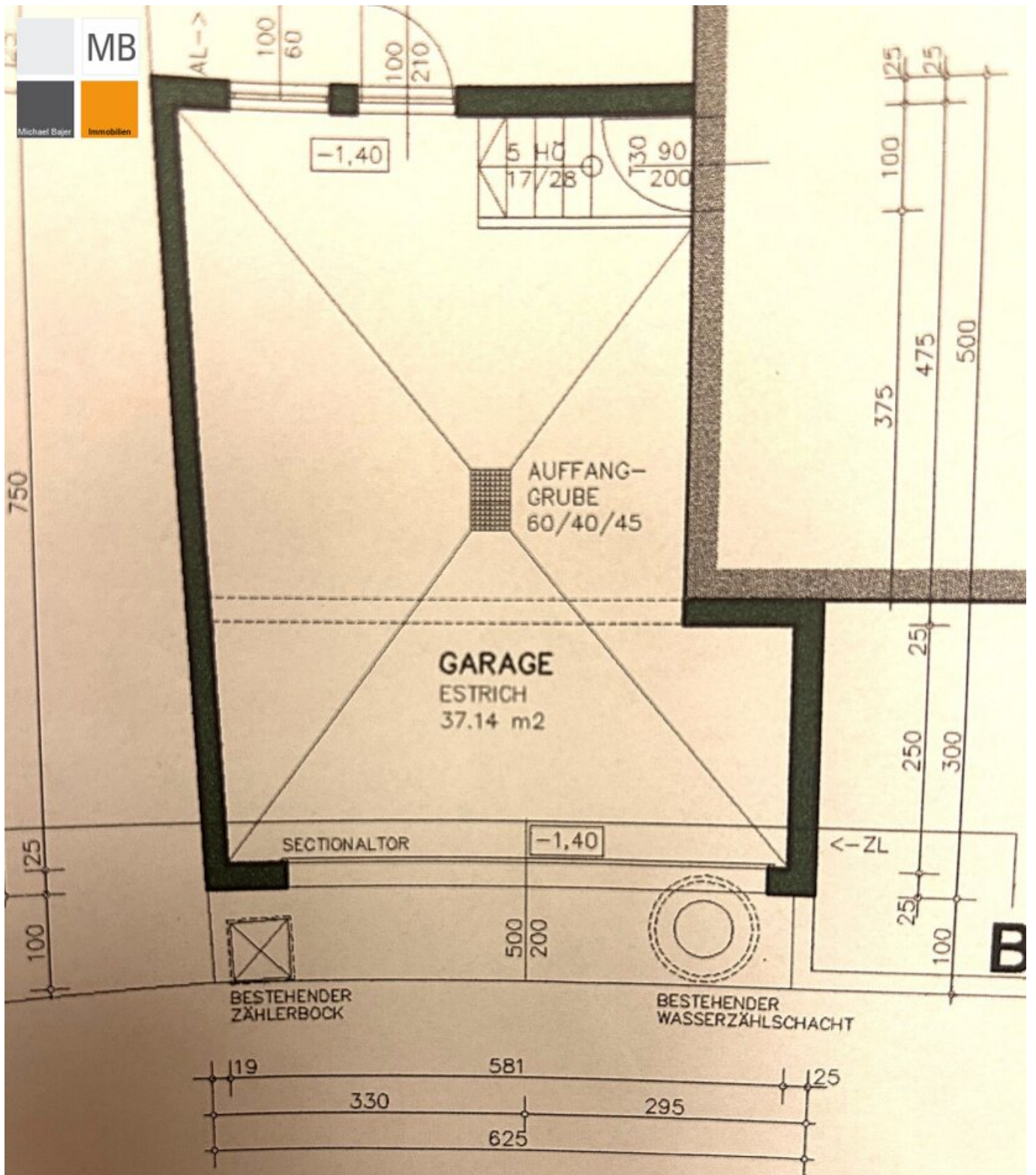
Immobilien



NEN

MB

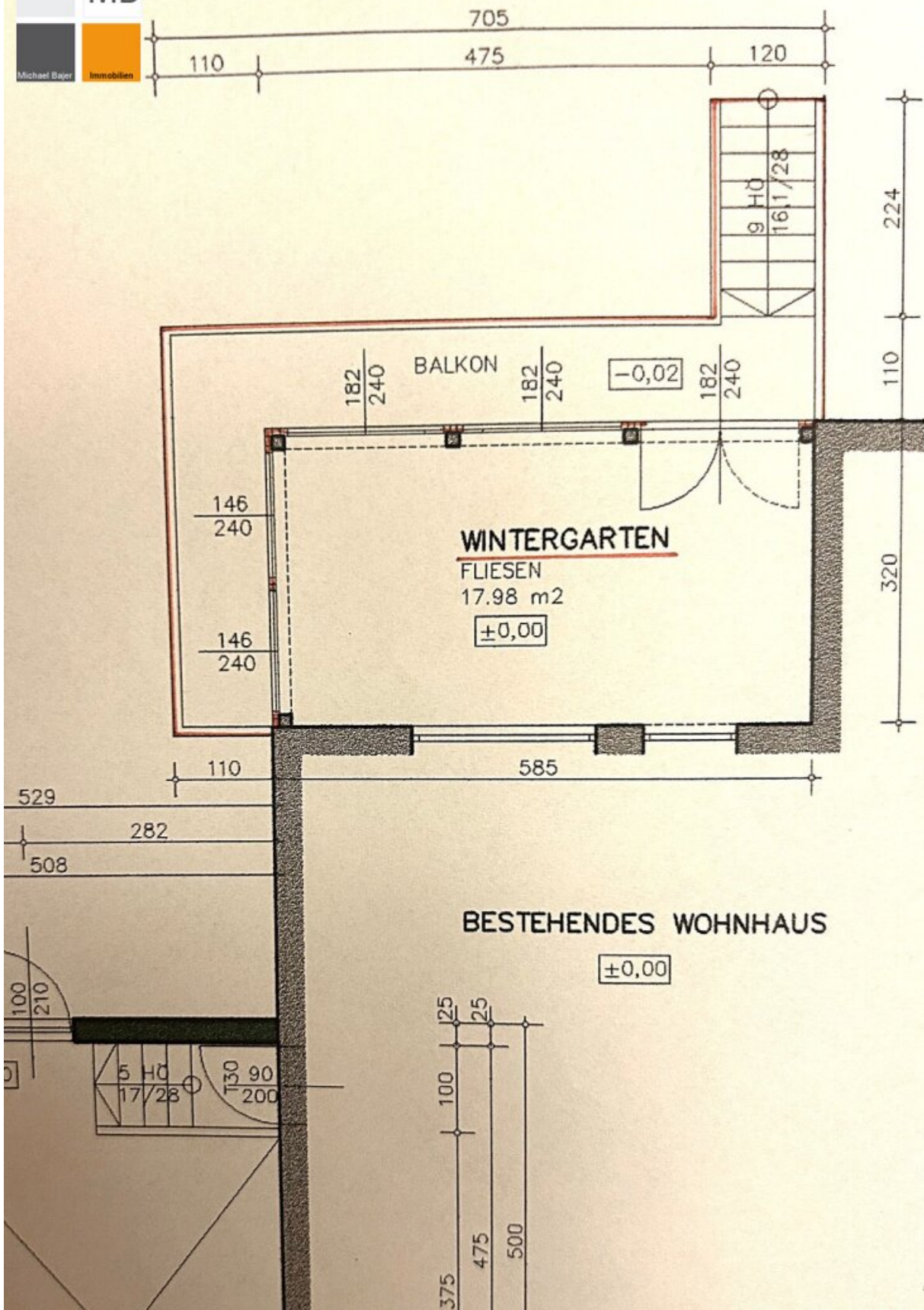
Michael Bajer Immobilien



# GRUNDRISS

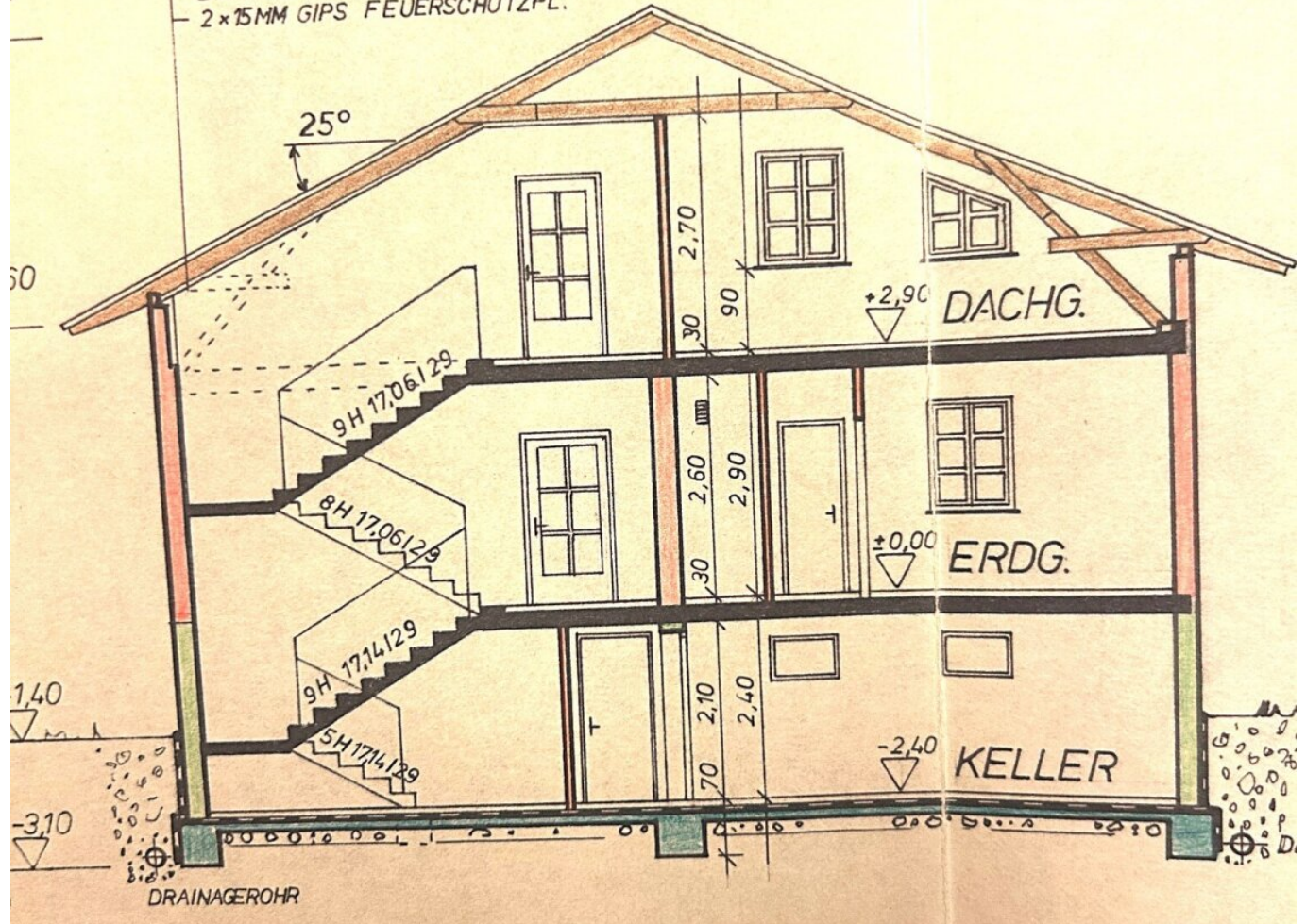
NUTZFLÄCHE: 37,14 m<sup>2</sup>

VERBAUTE FLÄCHE: 44,82 m<sup>2</sup>



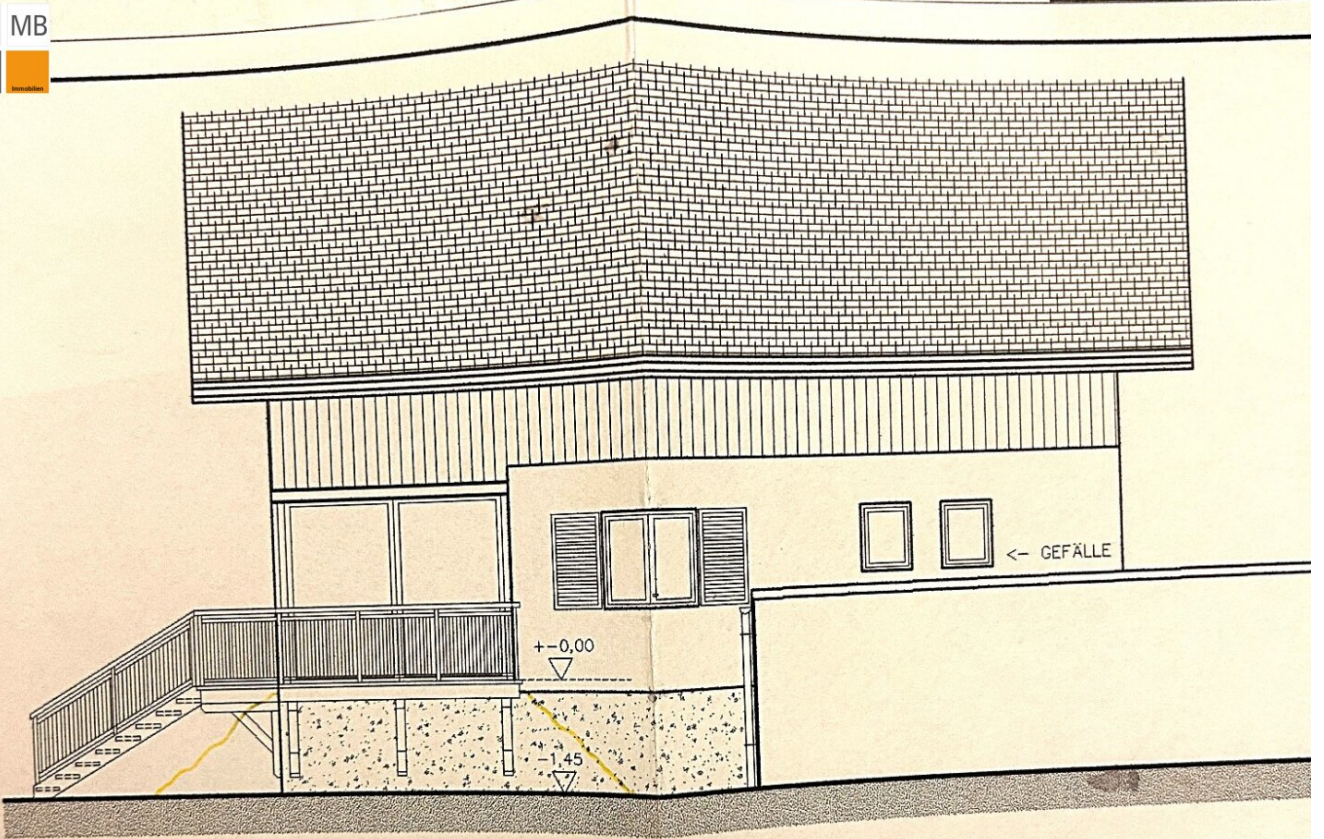


- KONTERLATTUNG
- DACHPAPPE GV 20
- RAUHE SCHALUNG
- 2x8 WDF SPARREN
- DAMPFSPERRE
- 2x15MM GIPS FEUERSCHUTZPL.



# SCHNITT

MB



**SÜDOSTANSICHT**

1:00/177

## Objektbeschreibung

### Wohnen wie im Urlaub – Haus am Wienerwald mit Bachzugang & Garten!

Ein Zu-Hause zum Ankommen – am Waldrand und dennoch gut angebunden. Dieses gemütliche Ziegelmassivhaus in der Gemeinde Wienerwald bietet alles, was Familien und Paare sich wünschen: sehr viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung, riesiger offener Wohn/Koch/Essbereich und eine idyllische Umgebung direkt am Wienerwald.

Leistbare und liebevoll gestaltete Einfamilienhäuser in dieser Lage sind selten – hier wartet ein gemütliches Wohlfühlhaus auf seine neuen Besitzer.

Die Küche und ein Badezimmerfenster sollte man erneuern.

#### Das Haus auf einen Blick:

**Erdgeschoß:** Vorraum mit viel Stauraum, Bad mit Dusche/WC, Wohn/Esssalon mit Schwedenofen und direktem Zugang in den großen Wintergarten, offene große Küche

**Obergeschoß:** Vorraum mit Galerie, 2 Schlafzimmer mit direktem Loggiazugang, Schrankraum, Büro, großes Bad mit Wanne/WC und WM-Anschluss

**Kellergeschoß:** Heizraum (Öl/feste Brennstoffe), großer Mehrzweckraum, ehemaliger Weinkeller mit Klimagerät, großer Stauraum, Abstellraum, Hobbyraum, Zugang zur Doppelgarage

**Garten:** Hühnerparadies, direkter Zugang hinunter zum Bächlein (Kinderparadies), großer Gemüsegarten, Hochbeete, Kräuterschnecke, Kinderspielturm

**Lage & Infrastruktur:**

- Bus (Richtung Mödling, Alland, Breitenfurt, Rodaun) nur 50 m entfernt
- Autobahnanschluss Heiligenkreuz ca. 3 km
- Kindergarten, Volksschule, Arzt, Bank, Geschäft, Sportanlagen & Heurige im Ort
- Wanderwege und Natur direkt vor der Haustüre

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

**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 <4.250m

Apotheke <6.250m

Klinik <7.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.250m

Kindergarten <3.750m

Höhere Schule <8.250m

Universität <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.250m

Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <6.250m

Polizei <6.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <6.250m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap