

# **++ Schlüsselfertig mit großem Südgarten | MB IMMOBILIEN ++**



Blick in den Garten

**Objektnummer: 4577**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raitlstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

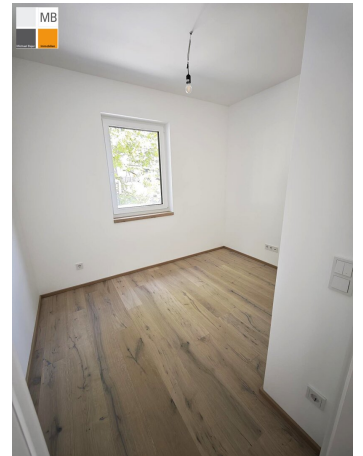
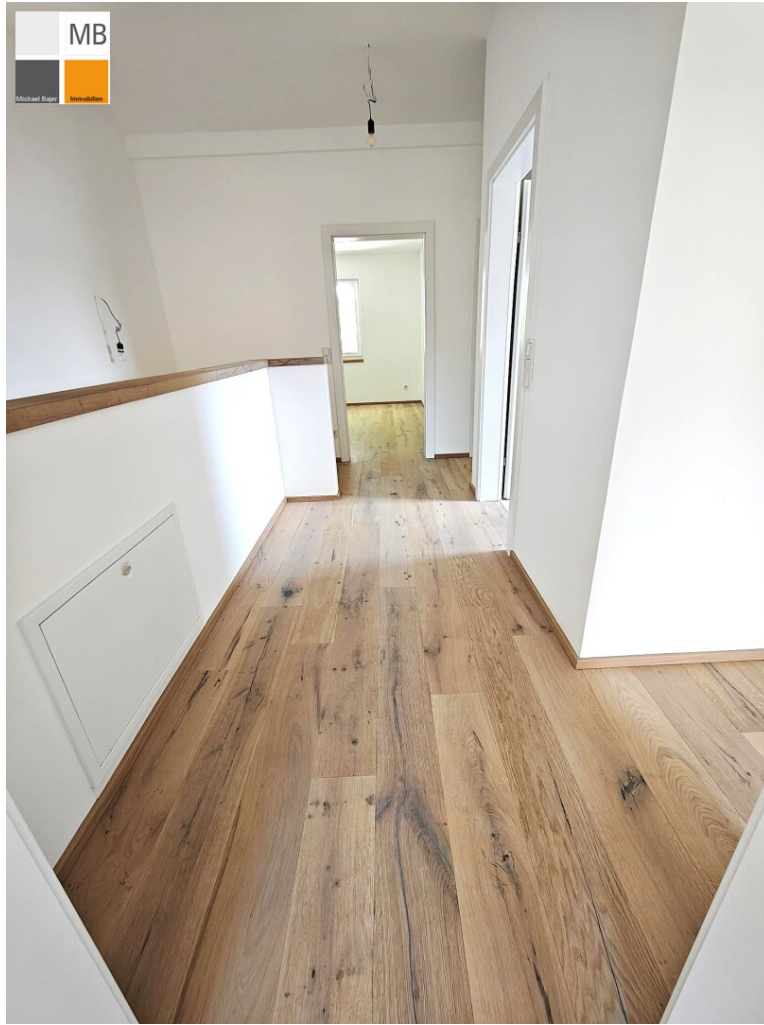


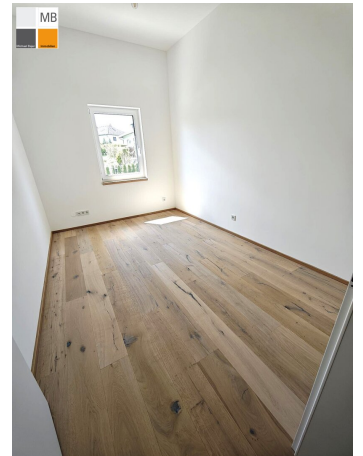
**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

















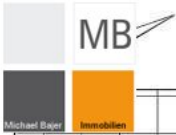


 **Immobilie zu kaufen!**

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

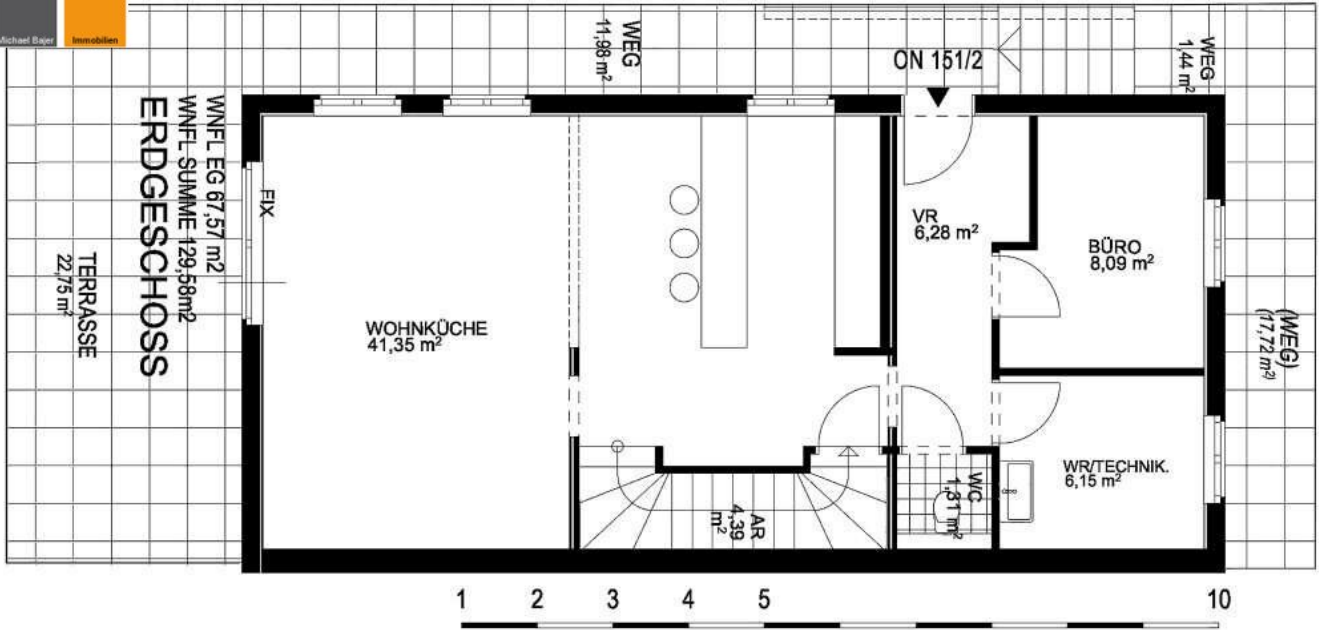


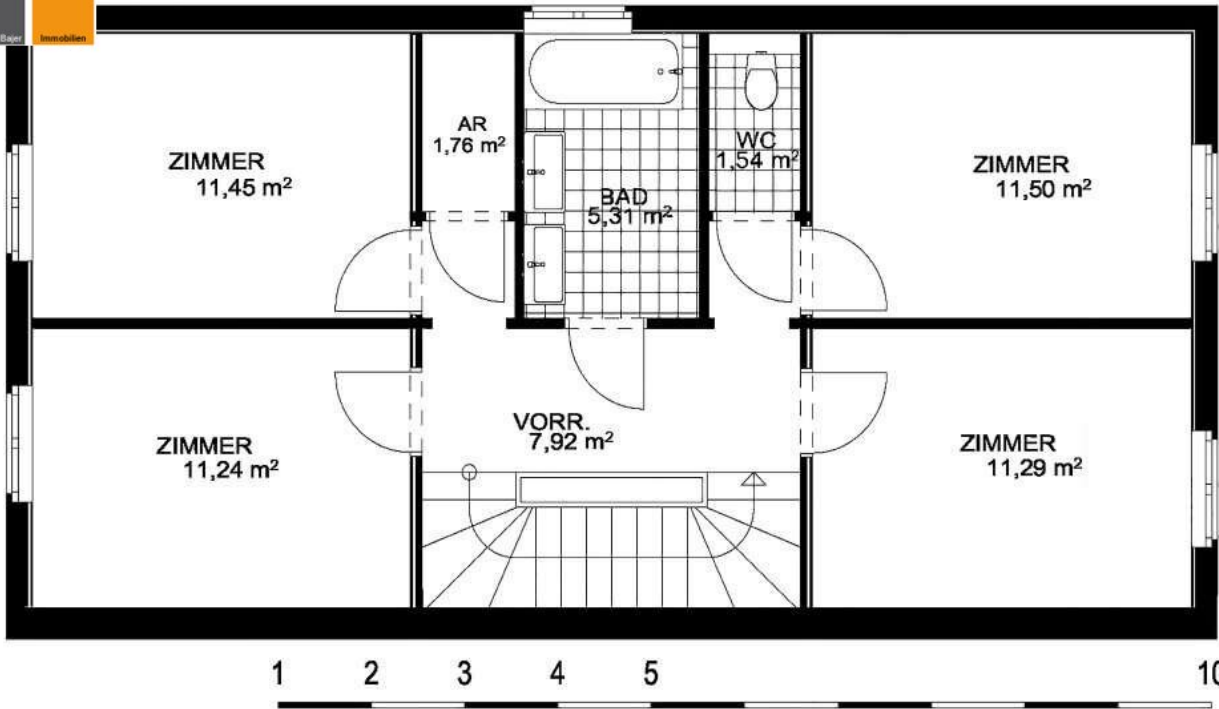
Mehr Leistung. Mehr Mensch.



**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>





## Objektbeschreibung

### ? Schlüsselfertig, energieeffizient & am Waldrand!

Diese hochwertig geplante Doppelhaushälfte in Holzmassivbauweise verbindet modernes Wohnen, energieeffiziente Bauqualität und eine traumhafte Lage direkt am Waldrand. Nur 10 Fahrminuten von Wien entfernt genießen Sie hier Ruhe, Natur und ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Ums Eck befindet sich die Busstation zum BHF Mödling und BHF Liesing. Autobahnanschluss ist A21 Heiligenkreuz oder Hinterbrühl.

### ? Highlights auf einen Blick:

- Ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei perfekt geplanten Etagen
- Raumhöhe 2,70 m!
- Südseitiger Garten mit Rollrasen, Terrasse mit Wasseranschluss
- Energieeffiziente Ausstattung: Fußbodenheizung im ganzen Haus, elektrische Außenjalousien, 3-fach Isolierverglasung mit Sonnenschutz
- Hochwertige Materialien: Feinsteinzeug in allen Nassräumen, Sicherheits-Eingangstüre
- Top Preis-Leistungs-Verhältnis in begehrter Wienerwaldlage

### ? Raumaufteilung – durchdacht & familienfreundlich:

#### Erdgeschoss:

- Großer offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang in den Südgarten
- Gästezimmer oder Homeoffice
- separate Toilette
- Technikraum
- Abstellraum

#### Obergeschoss:

- 4 helle, ruhige Schlafzimmer

- Badezimmer mit Wanne und 2 Waschbecken
- Separate Toilette
- Vorraum
- Abstellraum

## **? Lage & Infrastruktur – Wohnen im Biosphärenpark:**

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Ruhelage im Herzen des Biosphärenparks Wienerwald – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Erholung suchen.

Alles für den täglichen Bedarf ist bequem erreichbar:

- Nah&Frisch, Arzt, Apotheke, Post, Bank, Cafe, Friseur, Restaurants, Spielplatz, Tennisplätze, Reitställe
- Busstation Richtung Bahnhof Mödling & Wien-Liesing nur wenige Schritte entfernt
- A21-Anschluss Heiligenkreuz/Hinterbrühl ca. 2 km entfernt

Haus 1: verkauft!

Haus 2: verkauft!

Haus 3: verfügbar

Haus 4: verfügbar

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Wienerwald sichern!**

**Roswitha Adler**

**0676/4554 267**

**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 <5.750m

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