

**++ Einzigartiges Landhausjuwel – Ruhe, Weite &
Wien?Nähe | MB IMMOBILIEN ++**



Objektnummer: 4588

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Wöglerin
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	2.760,00 m ²
Keller:	130,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	650.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

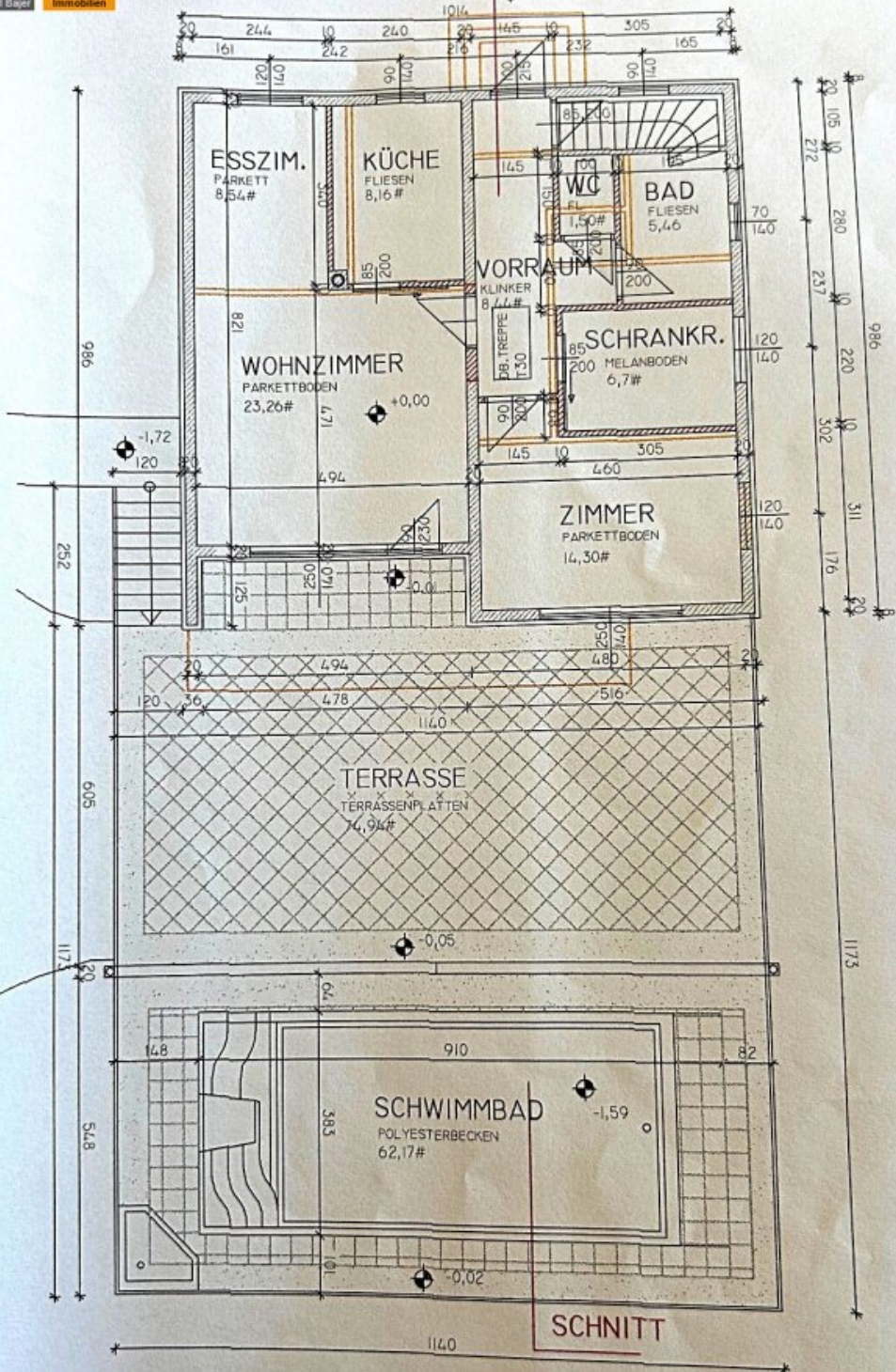
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**

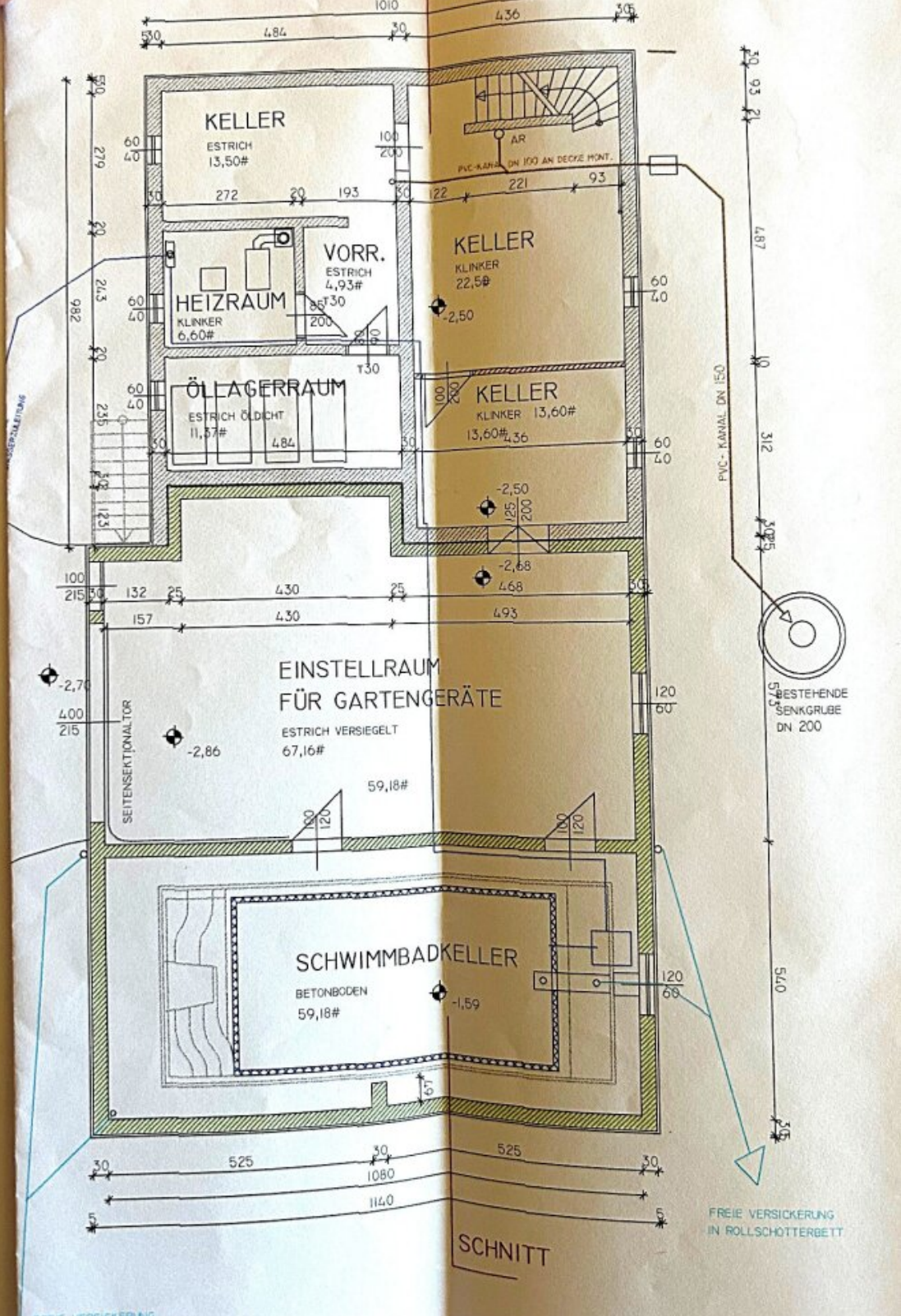
ERDGESCHOSS

SCHNITT
-0,10



POLIERPLAN 1:50

KELLERGESCHOSS **SCHNITT**



Geb
6



LN
68/3

Objektbeschreibung

Private Landhaus? Liegenschaft mit knapp 2800 m² Parkgarten – Natur, Ruhe & rasche Wien-Anbindung!

Diese Liegenschaft ist ein Rückzugsort mit Seele. Rehe und Hasen sind Ihre Nachbarn. Eine Straße liegt zwar unter der Liegenschaft - der gesamte Grund und die Terrasse sind jedoch uneinsichtig!

++ Haltung von Pferden, Schafen und Hühnern etc sowie ein Stall von 50m² sind erlaubt! ++

Weniger als 30 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt öffnet sich hier eine Parkgartenidylle, die man heute leistbar nur mehr schwer findet: Ein nahezu 3.000 m² großer Südgarten, ein uneinsehbar gelegenes Schwimmbad in die Südterrasse integriert, angrenzende Wälder, Wiesen und Felder – und mittendrin ein kleines Landhaus mit 80 m² Wohnfläche, erweiterbar auf 180m² - über 300 m² Nutzfläche und ein Panorama, das einzigartig ist.

Ein Platz, der Ihnen, Ihren Gästen und Freunden gleichermaßen Raum zum Ankommen, Erleben und Durchatmen schenkt.

Das Grundstück – ein schönes Juwel.

Das Anwesen liegt am Ortsende von Sulz und bietet vollkommene Privatsphäre über dem Ort und Umgebung. Die verschiedenen Gartenbereiche schaffen eigene Erlebnisräume: – für Kinder, – für Gäste, – für entspannte Stunden am Pool, – für Naturgenuss direkt vor der Haustüre - auf der zirka 120m² großen Südterrasse.

Das technisch modernisierte Haus – ein Bungalow mit 80m² Wohnfläche, komplett aufstockbar, charmant & gemütlich und vor allem altersgerecht.

Mit über 300 m² Nutzfläche bietet das Landhaus (2004 fast komplett erneuert, modernisiert und zugebaut), einen herrlichen Platz für das zweite und dritte Lebensdrittel oder Sie erweitern Richtung Süden oder stocken auf. Das bis vor kurzem durchgängig bewohnte Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und strahlt ein einladendes, warmes Wohnambiente aus.

Lage – Natur pur und perfekt angebunden:

Die Kombination aus ursprünglicher Natur und Nähe zu Wien ist außergewöhnlich. In wenigen Minuten erreichbar: – Gaaden – Sulz im Wienerwald – Breitenfurt West, 30 min

in die Wiener Innenstadt.

Im Nachbarort finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ab?Hof?Verkäufe, sehr gute Wirtshäuser und gehobene Gastronomie. Im Ort selbst: Bank, Nah&Frisch, Post, Cafe, 2 Restaurants, Arzt, Apotheke, Tennisplätze, Kinderspielplatz, Reitställe.

Die Anbindung nach Wien ist über die A21 (Heiligenkreuz) hervorragend und schnell. Auch der Flughafen ist rasch erreichbar. Die Buslinien 255, 252 und 264 halten in Gelnähe und verbinden direkt mit Mödling und dem Bahnhof Liesing.

Der Grund ist ein Eigengrund mit Widmung Grünland.

Viele Goodies:

- **NEUER Rasenroboter für die gesamte Fläche erledigt das Thema Rasenpflege für Sie zur Gänze**
- **der gesamte Garten ist sehr pflegeleicht.**
- **Pool (9 x 4m): Technik am neusten Stand, Halogen-Spots an den Seitenwänden des Pools + Gegenstromanlage**
- **Alarmanlage November 2025 NEU!**
- **2005 neu: Elektroleitungen, Wasserrohre, Heizung komplett, Pool NEU und Dach komplett überholt**
- **Küche und Esszimmer in Vollholz Tischler-Maßarbeit ist inkludiert, MIELE Geräte**
- **2 traumhaft gelegene Biotope**
- **elektr. bedienbare Außenjalousien , Internormfenster mit Insektenschutzgitter**
- **Terrassenmarkise (elektr. bedienbar) mit Windwächter**
- **Rohdachboden (mittig über 3 m hoch) zum Ausbauen!!! - Decke ist eine Stampfbetondecke**
- **gesamter Keller ist beheizt, auch die Garage**
- **4 Öltanks - Sie riechen nicht einmal vor der Tanktüre das Öl - so perfekt ist der Keller gebaut!**

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Speckgürtel von Wien sichern!

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.