TRAUMHAUS - SACKGASSE & FELDRANDLAGE - FAMILIENPARADIES



Objektnummer: 6352/2600

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1982
Wohnfläche:	254,65 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	125,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 218,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	1.090.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 664 4515855

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

























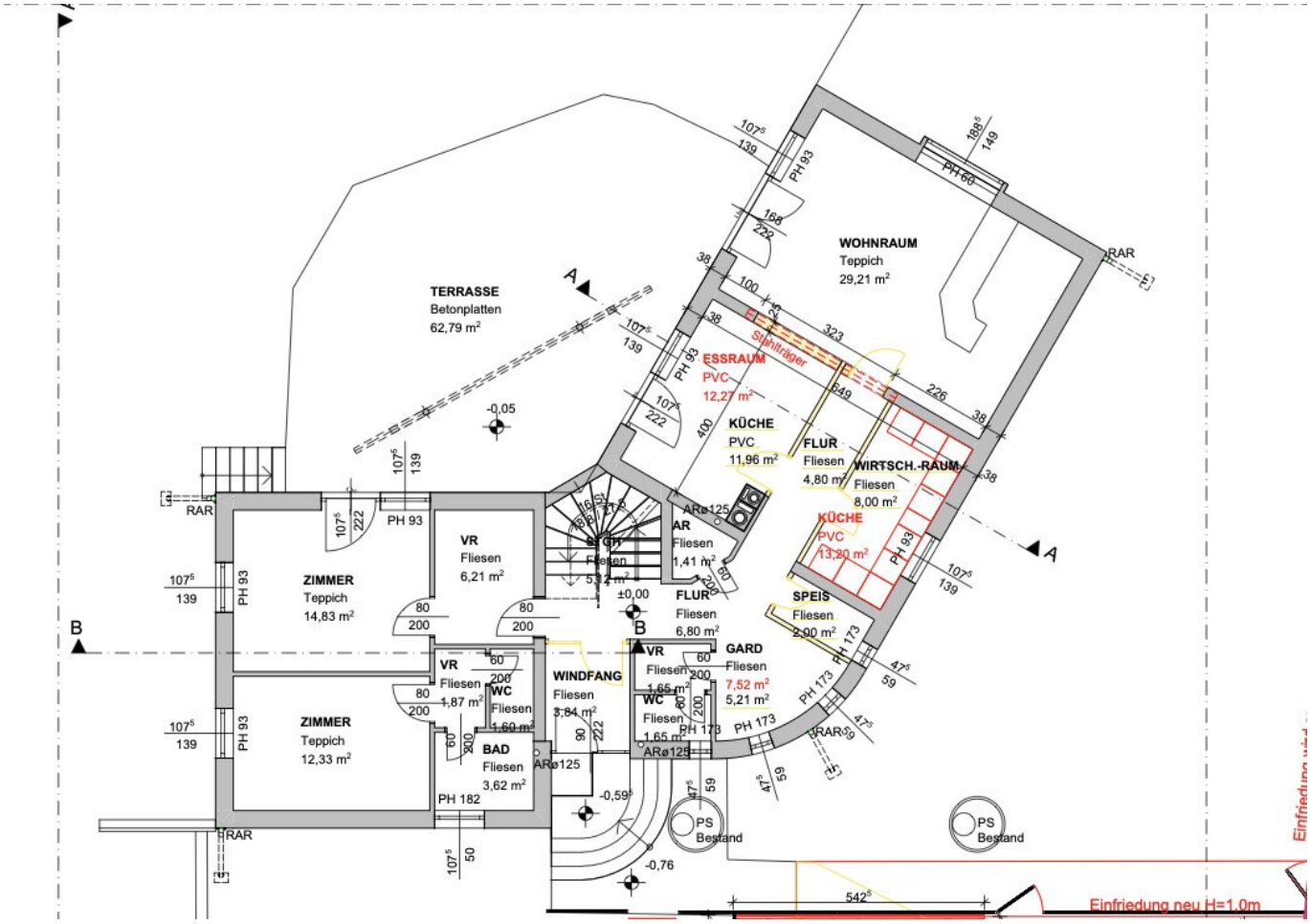


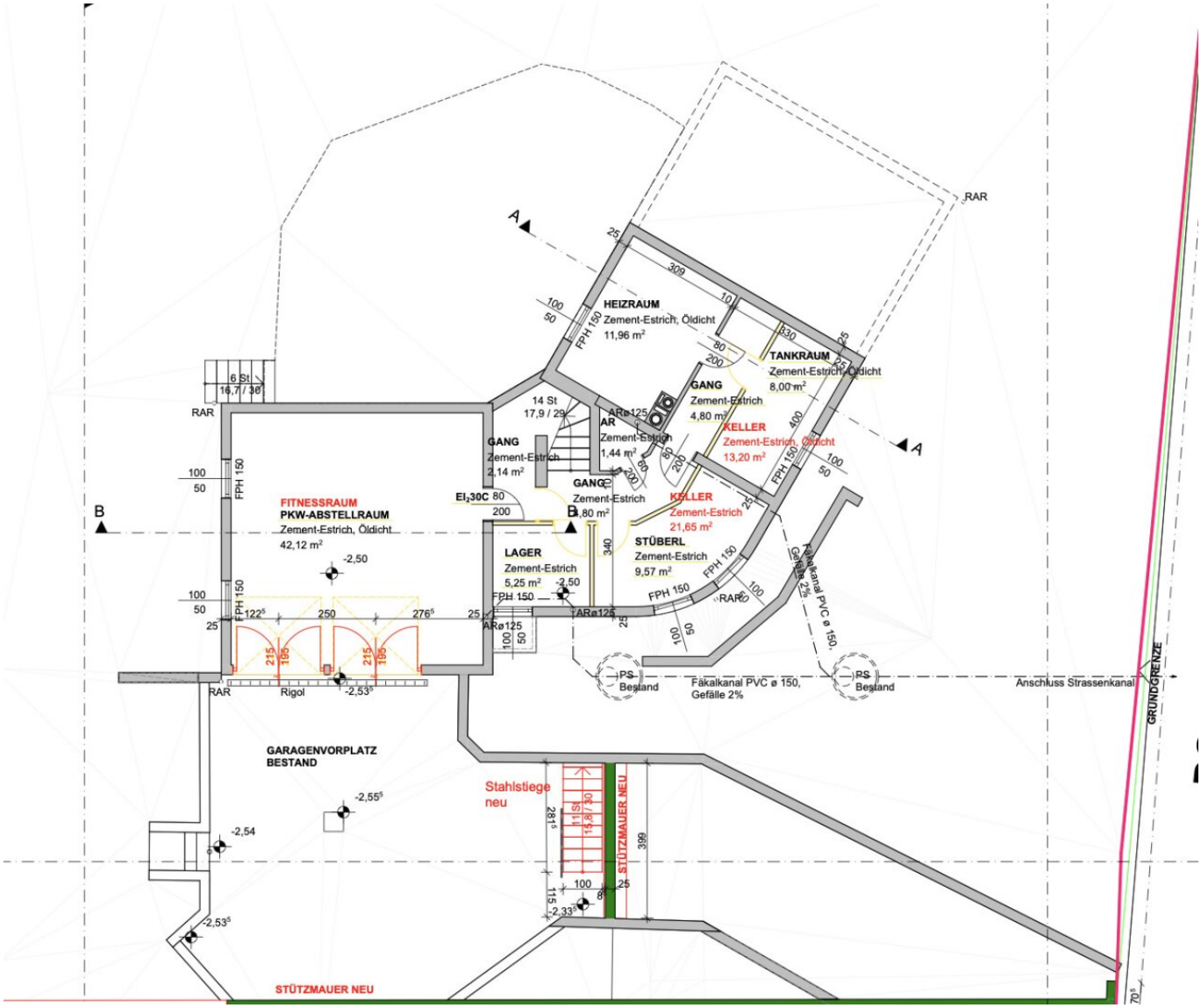


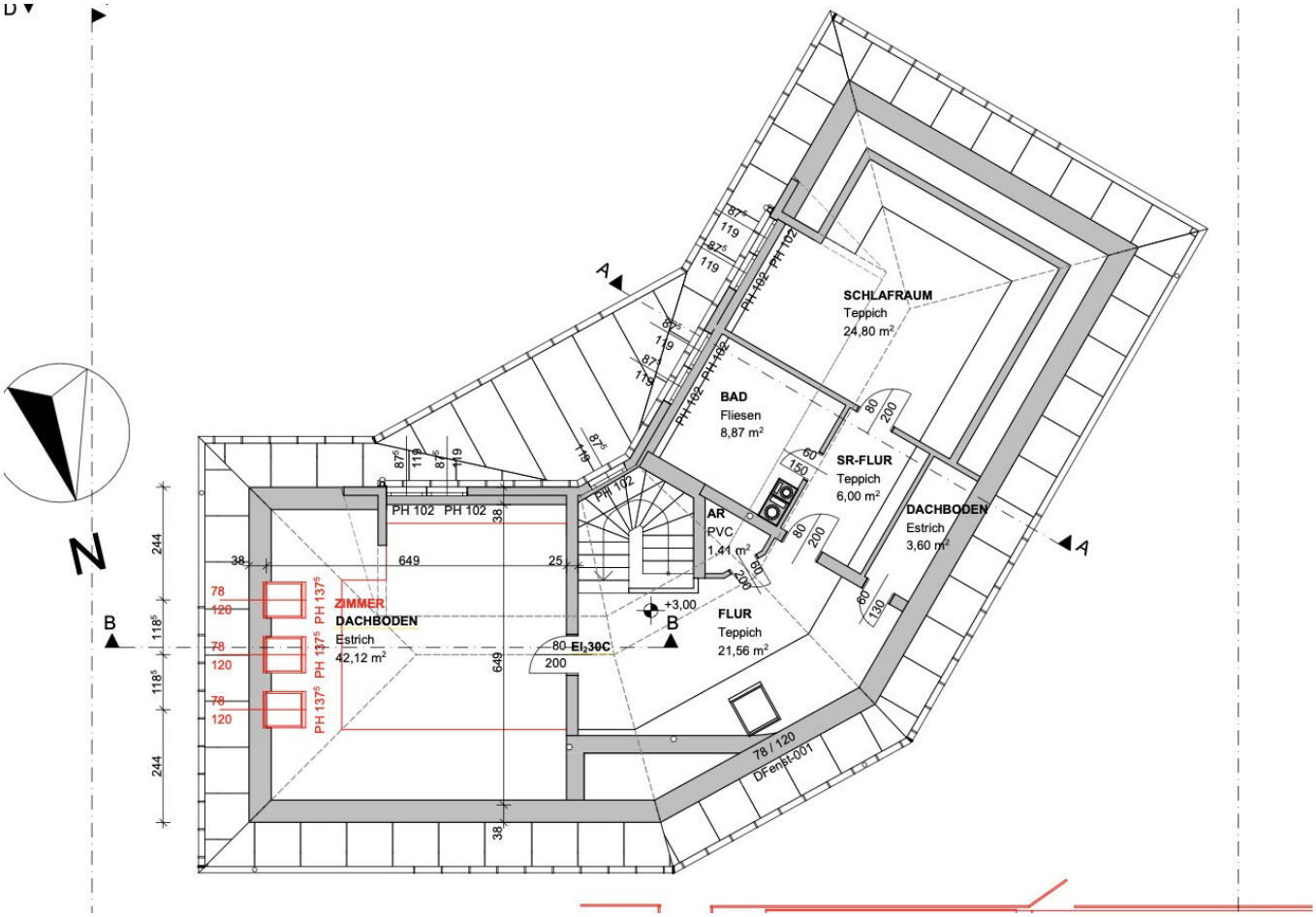







TERRASSE
Betonplatten
62,79 m²
WOHNRAUM
Teppich
29,21 m²
ESSRAUM
PVC
12,27 m²
Stahlträger
KÜCHE
PVC
11,96 m²
FLUR
Fliesen
4,80 m²
WIRTSCH.-RAUM
Fliesen
8,00 m²
KÜCHE
PVC
13,20 m²
SPEIS
Fliesen
2,00 m²
FLUR
Fliesen
6,80 m²
AR
Fliesen
1,41 m²
GARD
Fliesen
7,52 m²
5,21 m²
VR
Fliesen
1,65 m²
WC
Fliesen
1,65 m²
WINDFANG
Fliesen
3,84 m²
VR
Fliesen
6,21 m²
ZIMMER
Teppich
14,83 m²
VR
Fliesen
1,87 m²
WC
Fliesen
1,60 m²
ZIMMER
Teppich
12,33 m²
BAD
Fliesen
3,62 m²
PH 182
PS
Bestand
PS
Bestand
RAR
ARø125
±0,00
-0,05
-0,59
-0,76
542⁵
Einfriedung neu H=1,0m


HEIZRAUM
Zement-Estrich, Öldicht
11,96 m²
TANKRAUM
Zement-Estrich, Öldicht
8,00 m²
GANG
Zement-Estrich
4,80 m²
KELLER
Zement-Estrich, Öldicht
13,20 m²
GANG
Zement-Estrich
2,14 m²
GANG
Zement-Estrich
1,80 m²
KELLER
Zement-Estrich
21,65 m²
STÜBERL
Zement-Estrich
9,57 m²
LAGER
Zement-Estrich
5,25 m²
FITNESSRAUM
PKW-ABSTELLRAUM
Zement-Estrich, Öldicht
42,12 m²
AR
Zement-Estrich
1,44 m²
6 St
16,7 / 30
14 St
17,9 / 29
RAR
FPH 150
ARø125
EI230C
Fäkalkanal PVC ø 150,
Gefälle 2%
PS
Bestand
Anschluss Strassenkanal
GRUNDGRENZE
Rigol
GARAGENVORPLATZ
BESTAND
Stahlstiege
neu
STÜTZMAUER NEU
STÜTZMAUER NEU


SCHLAFRAUM
Teppich
24,80 m²
BAD
Fliesen
8,87 m²
SR-FLUR
Teppich
6,00 m²
DACHBODEN
Estrich
3,60 m²
AR
PVC
1,41 m²
FLUR
Teppich
21,56 m²
ZIMMER
DACHBODEN
Estrich
42,12 m²
+3,00
80 EI230C
200
78 / 120
DFenH-001
PH 102
PH 137⁵
649
38
25
244
118⁵
87⁵
119
A
B
N

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wunderbares Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 255 m2 sowie einem ca. 1100 m2 großen Grundstück im grünen, ruhigen Herzen des Wienerwalds. Sie genießen die perfekte Mischung aus Ruhe und verkehrstechnisch guter Anbindung: Obwohl Sie in einer ruhigen Ortschaft, direkt am Feldrand leben, gelangen Sie in nur ca. 15 Minuten in die SCS und in nur ca. 35 Fahrminuten befinden Sie sich in der Inneren Stadt Wiens.

ECKDATEN

- Wohnfläche: ca. 255 m²
- Zimmeranzahl: 6 (3 Bäder)
- 3 Wohneinheiten
- Über 60 m2 Terrasse Richtung Süden
- Carport für 2 Autos
- Heizungsart: Fernwärme (Offener Kamin im Wohnzimmer)

HIGHLIGHTS

- Traumhafte Ruhelage am Feldrand
- Sackgassenlage
- Wunderbarer Fernblick in den Wienerwald

- Eigenes Fitness-Studio im Keller
- Hochwertige Ausstattung
- 2 Autoabstellplätze im Carport, noch weitere in der Einfahrt
- 2 getrennte Eingänge

HAUS

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie seine großzügigen Flächen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Familien als auch für Investoren. Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse sowie die gute Struktur des Gebäudes, die unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglicht. Außerdem ist das Haus nahezu vollunterkellert - die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 255 m² und gliedert sich in Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden folgendermaßen:

- Keller:
    - Gym
    - Waschraum
    - Heizraum
    - 2 Räume samt Abstellraum
- Erdgeschoss:

- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne und WC
- 2 zusätzliche Zimmer

- Obergeschoss:
  - 2 Schlafzimmer
  - 2 Bäder
  - Arbeitszimmer
  - Abstellraum
  - Begehbarer Kleiderschrank

Die Immobilie zeichnet sich durch den großen Garten auf ca. 1100 m² Eigengrund mit Altbaumbestand, zwei KFZ-Abstellplätze im Carport und natürlichen Sichtschutz in alle Richtungen aus. Besonders im Sommer können Sie den tollen Garten nützen. Das Haus wird mittels Fernwärme geheizt, es besteht aber auch die Möglichkeit den Kamin im Wohnzimmer als Wärmeproduzent sowie für ein gemütliches Flair zu nützen.

LAGE

Das Haus befindet sich in Sulz im Wienerwald, einer kleinen, ruhigen Ortschaft der Gemeinde Wienerwald. In der Ortschaft selbst gibt es einen Nahversorger mit Kaffeehaus, zwei Gasthäuser mit sehr guter Küche, wie auch eine Post, eine Bank und einen Hausarzt. Mit dem Auto gelangen Sie in nur 15-20 Minuten nach Mödling und Baden mit Zuganbindung. Über die nur 5 Fahrminuten entfernte Autobahn gelangen Sie in ca. 35 Minuten in die Innere Stadt Wiens wie auch zum Flughafen Wien-Schwechat. Die Shopping-City-Süd mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie ebenso in nur 15-20 Minuten per Auto.

Trotz dieser sensationellen Infrastruktur genießen Sie eine top Lebensqualität im grünen Herzen des Wienerwalds mit all seinen Spazier-, Wander- und Radfahrmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

Dieses Haus in Sulz im Wienerwald ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen und neue Erinnerungen schaffen können. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Bitte beachten Sie, dass der beigefügte Grundriss in einzelnen Details vom tatsächlichen Bestand abweicht.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Auf Wunsch begleiten wir Sie umfassend – von der maßgeschneiderten Finanzierung bis hin

zum optimalen Strom- und Gasanbieter.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap