

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 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	125,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 218,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 664 4515855

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





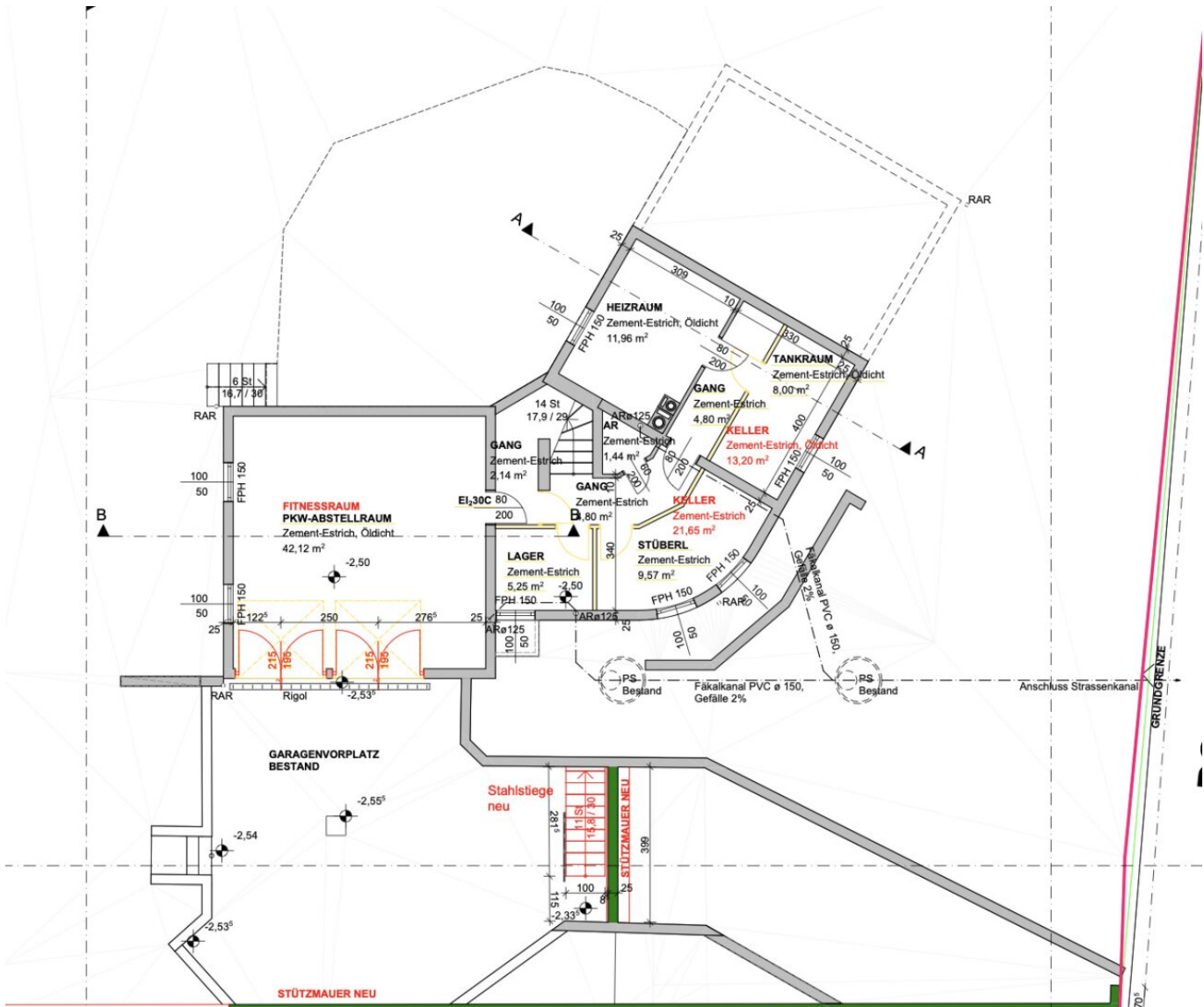












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wunderbares Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 255 m² sowie einem ca. 1100 m² großen Garten 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 ca. 1100 m² Eigengarten 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 Zugsanbindung. 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