

Slow Living im Wienerwald. Entzückendes Reihenhaus mit viel Platz zum Ankommen. Zwischen Wald, Freiraum und Gemeinschaft.



Wohnraum mit Veranda 1. OG

Objektnummer: 5630/477

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,71 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Sonstige Kosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

T +43 676 967 39 74
H +43 676 967 39 74



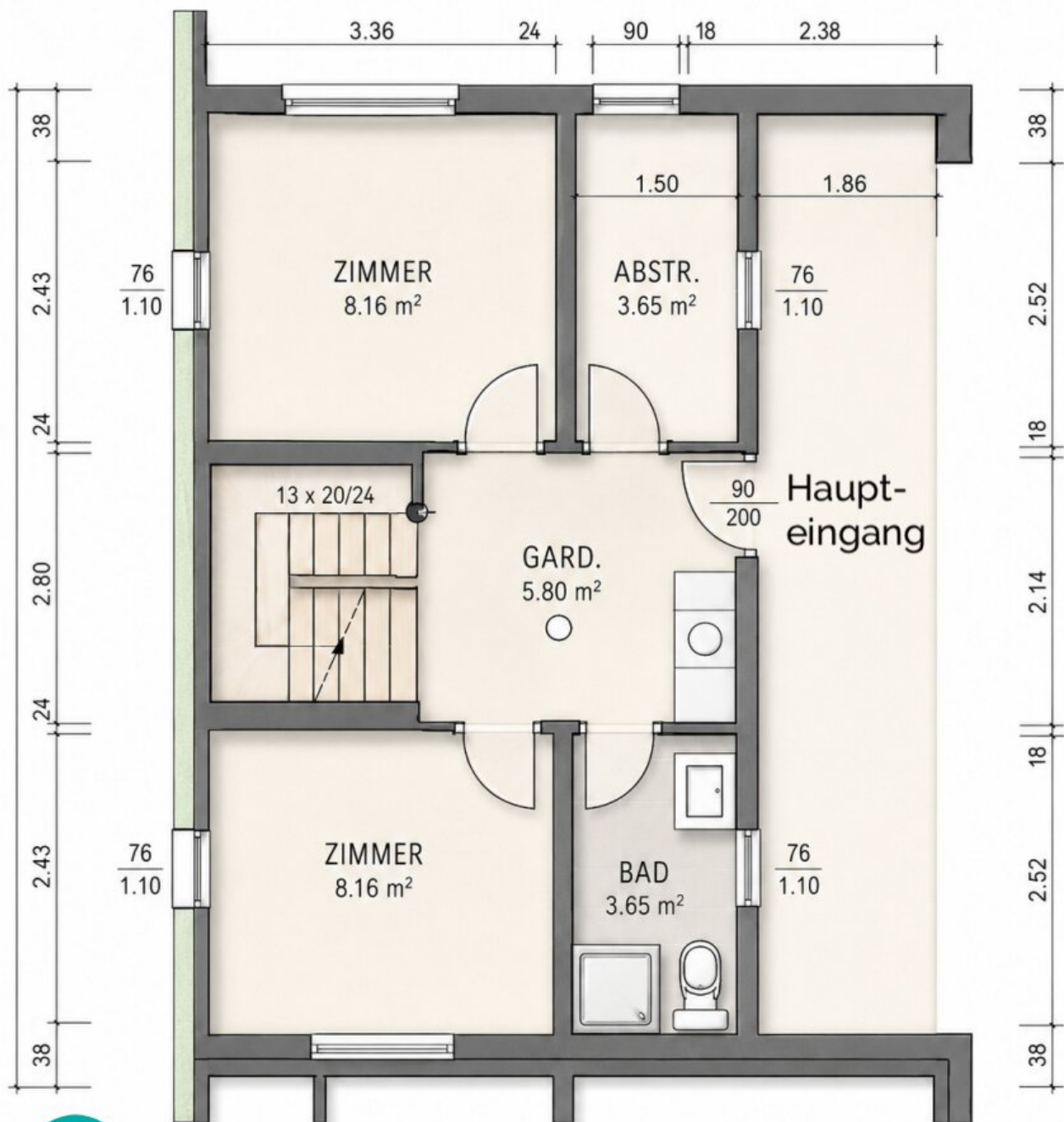


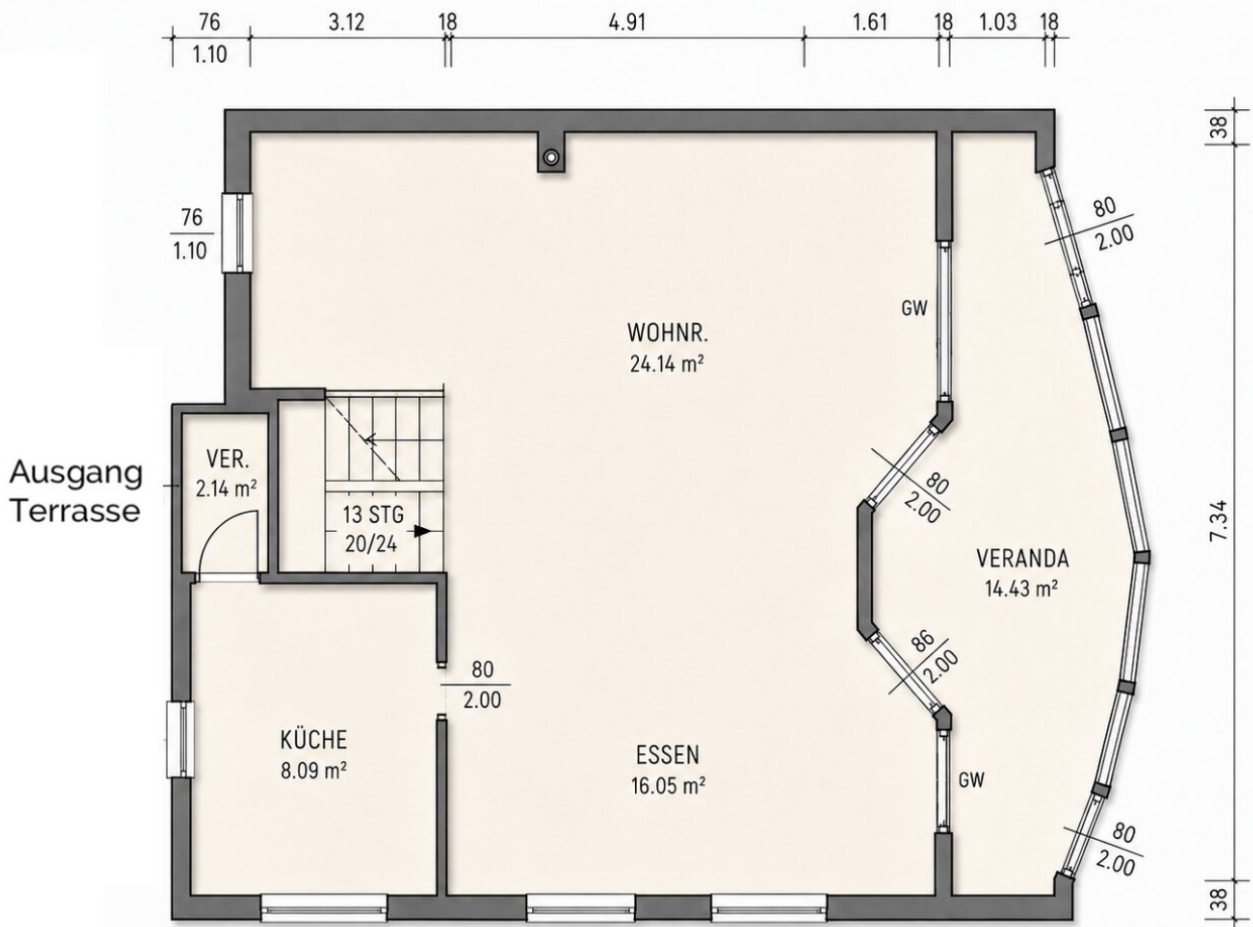


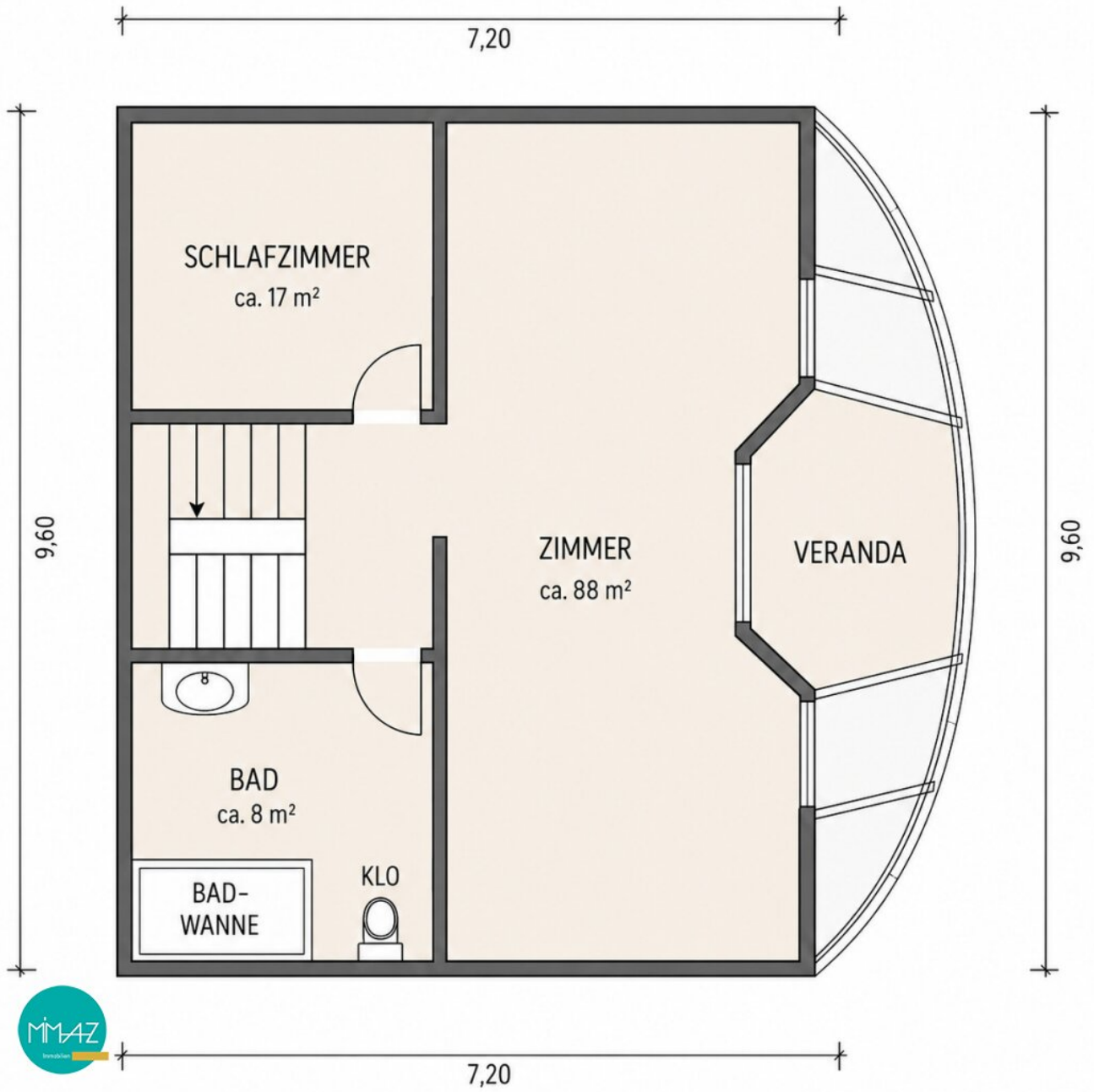












Objektbeschreibung

IDYLLISCHES HIDEAWAY IM WIENERWALD • RÜCKZUGSORT MIT SEELE

PROFITIEREN SIE NOCH BIS 1.7.2026 VON DER TEMPORÄREN GEBÜHRENBEFREIUNG!

Naturnahes Leben, bewusste Entschleunigung und gelebte Nachbarschaft:

Willkommen im neuen ZUHAUSE!

Versteckt mitten im **satten Grün des Wienerwalds** liegt diese **einladende kleine Siedlung** bestehend aus **11 Reihenhäusern**, die in den 80er Jahren von 11 Freunden gebaut wurde. Bereits beim Einbiegen von der Hauptstraße verändert sich die **Atmosphäre** spürbar. Statt Hektik und Anonymität erwarten Sie **begrünte Wege, liebevoll gestaltete Innenhöfe** und ein **nachbarschaftliches Miteinander**, das hier seit Jahrzehnten tatsächlich gelebt wird. Gleichzeitig bleibt ausreichend **Raum für Privatsphäre** und **individuellen Rückzug**.

Diese **außergewöhnliche Wohnidee** überzeugt heute mehr denn je mit einem **individuellen Wohnkonzept** - eingebettet zwischen Wald, Gärten und vielfältigen Gemeinschaftsflächen.

Das **angebotene Haus** in Holzriegelbauweise ist über das **liebevoll angelegte Atrium** erreichbar und erstreckt sich über **drei Ebenen**. Auf der Eingangsebene befinden sich das Vorzimmer mit Garderobe, 2 kleine (Schlaf-)Zimmer und ein Badezimmer. Über die Holztreppe öffnen sich die beiden oberen Ebenen mit ihrer **warmen Wohnatmosphäre**, viel **Offenheit** und einem nahezu **atelierartigen Raumgefühl**.

Das **Herzstück des Hauses** bildet die **mittlere Wohnebene**: ein **heller Wohn- und Essbereich** mit Ausgang auf die knapp **15 m² große Veranda** - ein wunderbarer Ort zum Innehalten und Durchatmen. Die separate Küche verfügt zusätzlich über eine weitere kleine Veranda und einen direkten Ausgang auf die **rückseitige Terrasse** mit Blick ins Grüne und weiter in den Gemeinschaftsgarten. Ob Frühstück im Grünen, entspannte Lesestunden oder lange Sommerabende - die Veranden und die Terrasse werden hier schnell zum Lieblingsplatz des Hauses.

Im **Obergeschoss** erwartet Sie neben einem weiteren **Badezimmer** und **Schlafzimmer** ein beeindruckender, offener **Atelier- bzw. Galerieraum** mit kleiner Veranda - offen, inspirierend und vielseitig nutzbar. Dieser Bereich eignet sich ideal als Arbeitsbereich, Bibliothek, Kreativraum oder inspirierender Rückzugsort.

Beheizt wird das Haus mittels **Infrarot-Paneelen** sowie einem **Holzofen**. Die Fenster und Terrassentüren sind zweifach verglast. Die Nassräume sind verflies, in den übrigen Räumen

wurden Holzböden verlegt.

Allen Bewohnern der Anlage stehen **zahlreiche Gemeinschaftsflächen** zur Verfügung: eine **Sauna** mit Dusche und Liegebereich, ein **Yogaraum**, eine **Waschküche**, ein **Tischtennis- und Billardraum**, ein **Kinderspielraum**, ein **Pool**, eine **Werkstatt**, ein **Fahrradabstellraum**, verschiedene Einlagerungsräume und Lagerflächen.

Die Liegenschaft wird selbst verwaltet: Einmal monatlich kommen die Eigentümer zusammen, um gemeinsame Themen, Investitionen und Ideen für die Zukunft der Anlage zu besprechen.

FAZIT: Wer ein **besonderes Kleinod** mitten im Wienerwald und nur 30 Min. von Wien entfernt sucht, ist hier genau richtig. Eine **kleine Welt für sich**, wo das **WIR** noch zählt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag

- Nutzwertgutachten
- Originalpläne
- Monatliche Vorschreibung (Betriebskosten und Rücklage)
- Jahresabrechnung 2024
- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen (finden 1 x monatlich statt)

Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und wird nachgereicht.

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 140 m²
- 5 Zimmer auf 3 Ebenen
- 3 Veranden und 1 Terrasse
- 2 Badezimmer
- 1 x Carport Stellplatz
- Diverse Gemeinschaftsflächen (Sauna, Werkstatt, Yogaraum, Kinderspielraum, Waschküche, Lagerflächen etc.)

- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <5.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <10.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap