

++ Viel Platz für Familie & Beruf – vielseitiges Anwesen im Wienerwald | MB IMMOBILIEN ++



Gartenidylle

Objektnummer: 4039

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m ²
Nutzfläche:	380,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m ²
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien



 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

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



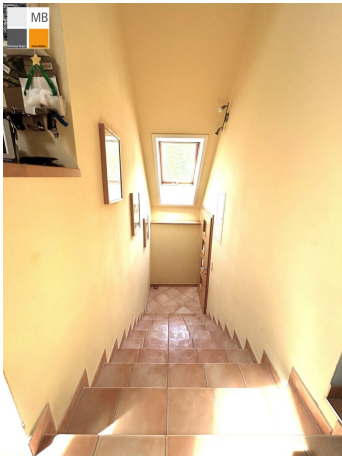
Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**











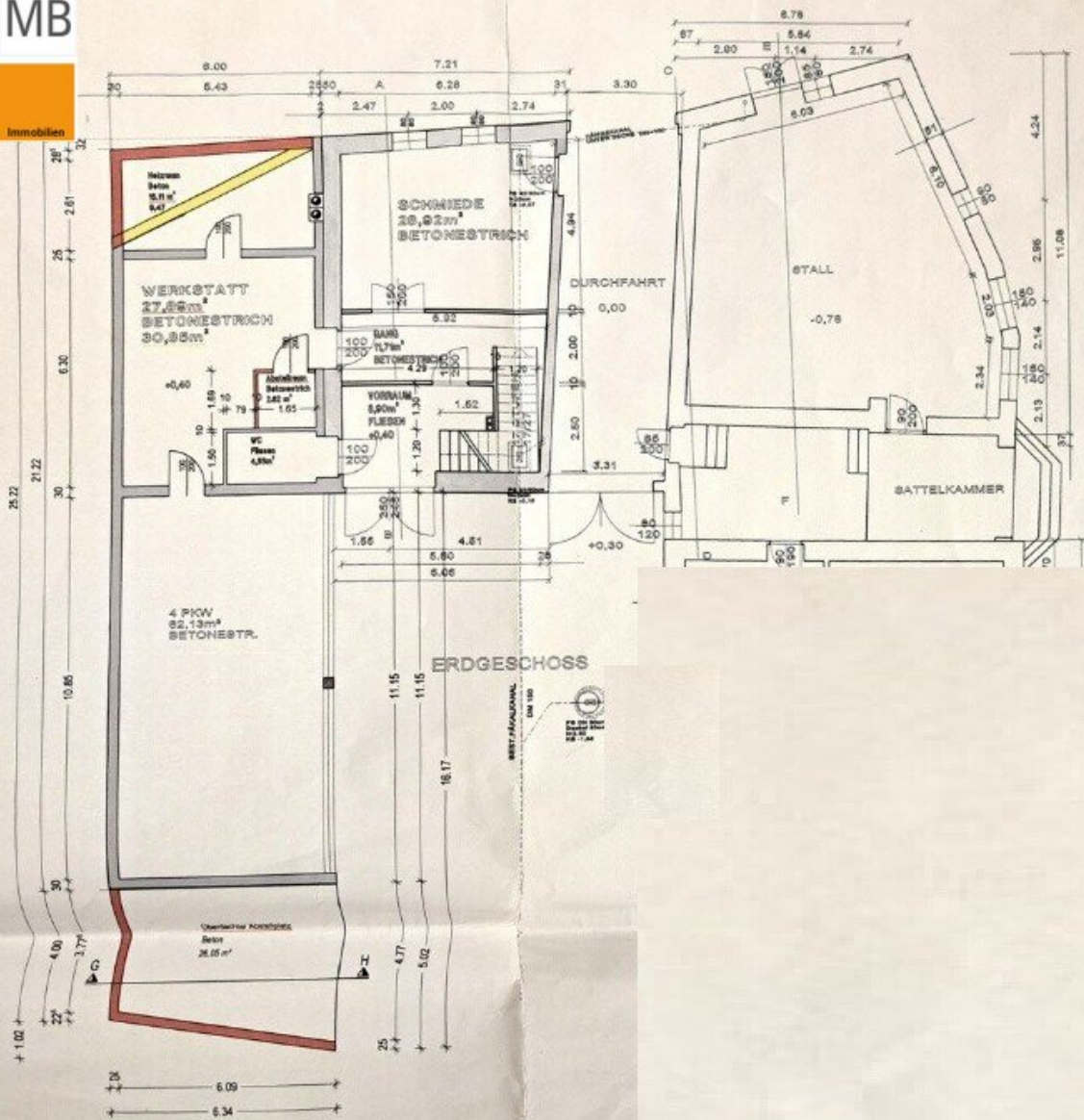




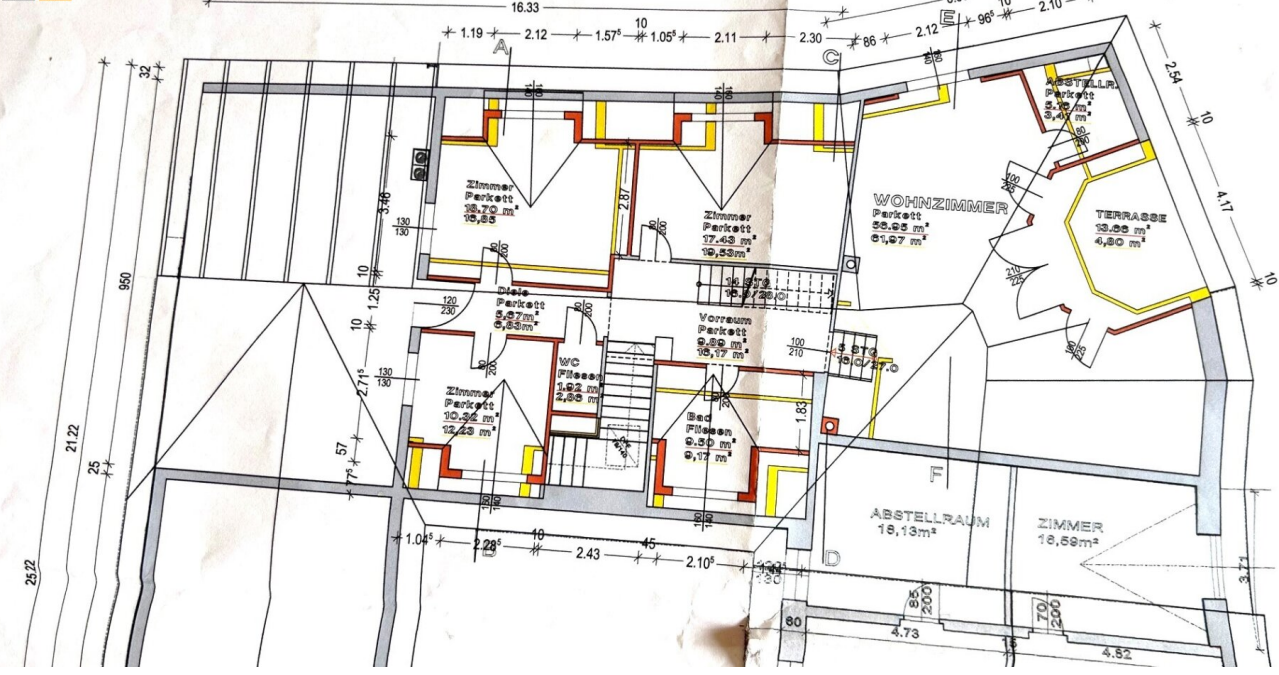


MB

Michael Bayer Immobilien



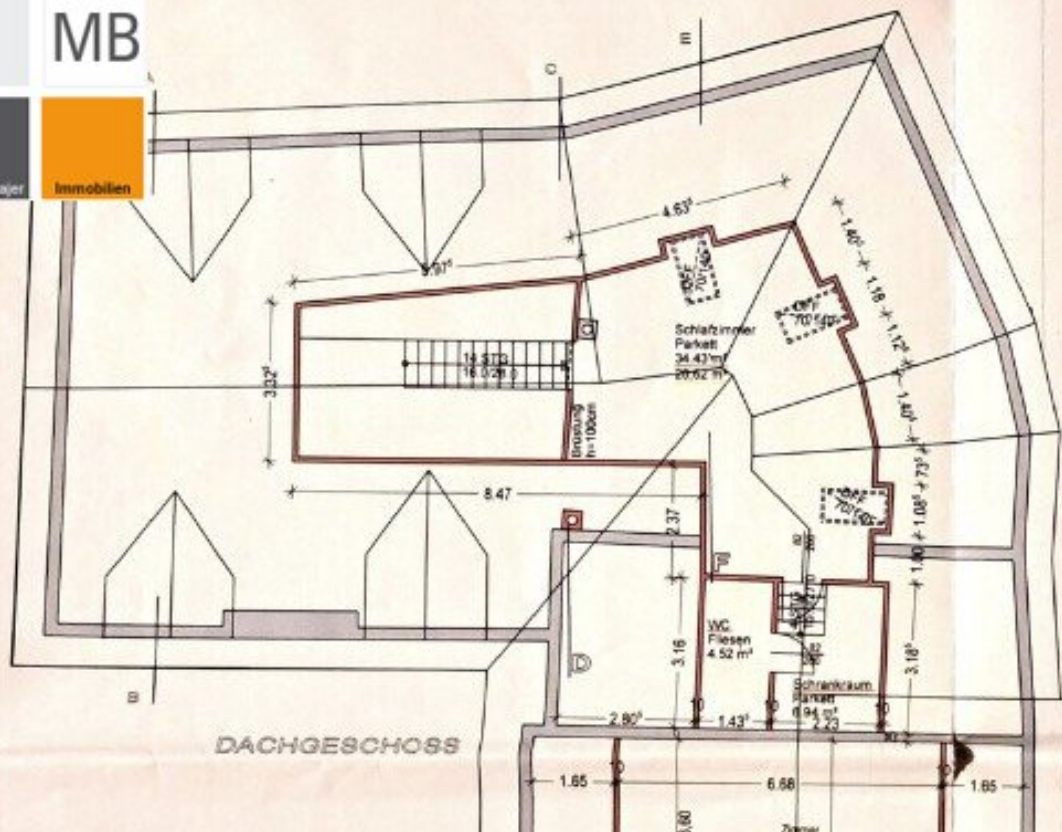
MB



MB

Michael Bayer

Immobilien



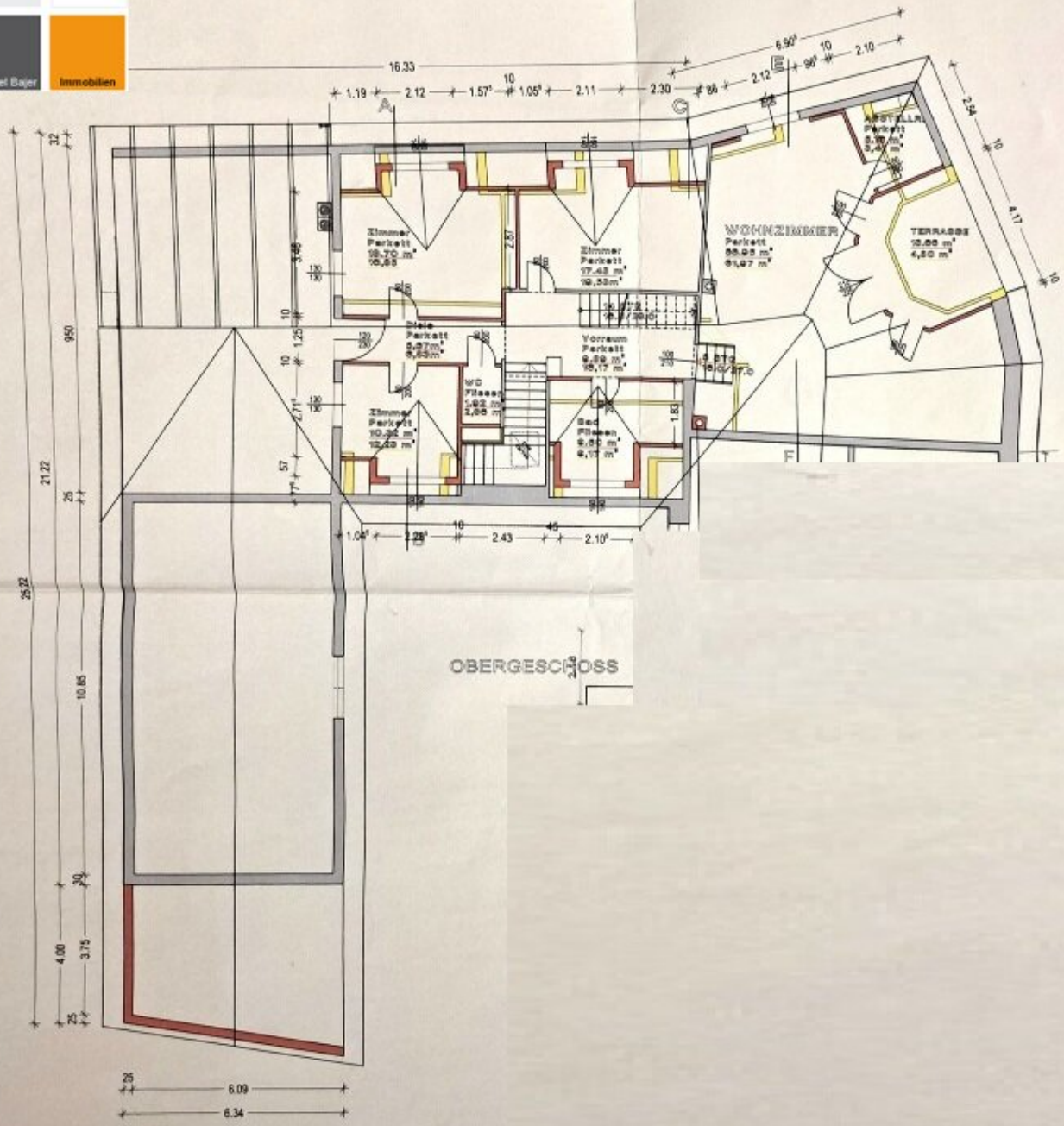
DACHGESCHOSS

5

MB

Michael Bayer

Immobilien



Objektbeschreibung

? Ein Zuhause mit Herz und Geschichte!

In **Sulz im Wienerwald**, einem der begehrtesten Orte im Speckgürtel Wiens, wartet dieses **einzigartige Anwesen** darauf, neue Träume wahr werden zu lassen. Die Kombination aus **großzügigem Wohnkomfort, flexiblen Arbeits- und Atelierflächen** sowie der idyllischen Lage macht diese Immobilie zu einem seltenen Juwel für Familien, Kreative und alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

? Highlights auf einen Blick

- **Ca. 281 m² Nutzfläche** plus **zusätzliches Ausbaupotenzial** im Heuboden
- **Großzügige Wohnfläche** im Ober- und Dachgeschoß mit offenem Wohn?Essbereich, Terrasse und Schwedenofen
- **Traumhafter Masterbereich** im Dachgeschoß mit Schlafzimmer, Schrankraum und Bad
- **Ebenerdig begehbarer Dachboden** – ideal als Einliegerwohnung, Atelier, Praxis oder Studio
- **Stallungen, Werkstätten, Lagerräume** im Erdgeschoß – perfekt für Hobby, Gewerbe oder Kreativberufe
- **Solar für Warmwasser**, Fußbodenheizung in allen Fliesenräumen

? Raum für Leben, Arbeiten und Visionen!

Im Erdgeschoß stehen rund **180 m² Nutzfläche** für Werkstatt, Atelier, Schauraum oder Hobby zur Verfügung. Im Obergeschoß eröffnet sich ein **lichtdurchfluteter Wohnraum** mit offenem Küchen?Ess?Wohnbereich, drei Schlafzimmern, Bad und WC sowie direktem Zugang zu einer gemütlichen Terrasse. Der **Masterbereich im Dachgeschoß** bietet maximale Privatsphäre und Wohlfühlatmosphäre.

Der seitliche, ebenerdig begehbare Dachboden schafft zusätzliche Möglichkeiten: **Einliegerwohnung, Praxis, Künstleratelier, Massage- oder Therapieraum** – alles ist denkbar.

? Leben im Wienerwald – Natur, Ruhe & perfekte Anbindung!

Die Liegenschaft liegt **direkt im Ortskern von Sulz**, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Supermarkt, Post, Bank, Ärztin, Restaurants, Sportstätten sowie Kindergarten und Schule sind bequem erreichbar. Die **A21**, die **Shopping City Süd**, der **Bahnhof Liesing** und die **Bezirkshauptstadt Mödling** bieten optimale Anbindung an Stadt und Region. Umgeben von der **wunderschönen Wienerwaldlandschaft** genießen Sie ein Umfeld voller Ruhe, Natur, Wander- und Reitwege sowie höchster Lebensqualität.

Widmung: Bauland Kerngebiet und Bauland Agrar

Infrastruktur und Anbindung: Nah & Frisch ist zu Fuß in 3 Minuten erreichbar sowie ebenfalls;

Bus 364 BHF Mödling, Bus 255 BHF Liesing, Arzt, Apotheke, Gemeindeamt, Tennisplatz, Reitstall, Kinderspielplatz, Gasthaus Postschänke und natürlich der Biosphärenpark Wienerwald in allen Richtungen vom Haus weg begehbar soweit Sie wollen (Lainzer Tiergarten, Stift Heiligenkreuz, Föhrenberge Wienerwald etc)

Preis / Leistung ist hier perfekt - eine Immobilie mit soviel Potential!

? **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.

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 <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <10.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap