++ Sanierung oder Neubau? I MB IMMOBILIEN ++



Südgarten

Objektnummer: 4605

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1971
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	480,00 m²
Keller:	20,00 m²
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	68,00 €

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.








HIMMEL BLAU UND BILD SCHARF






MB
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


MB





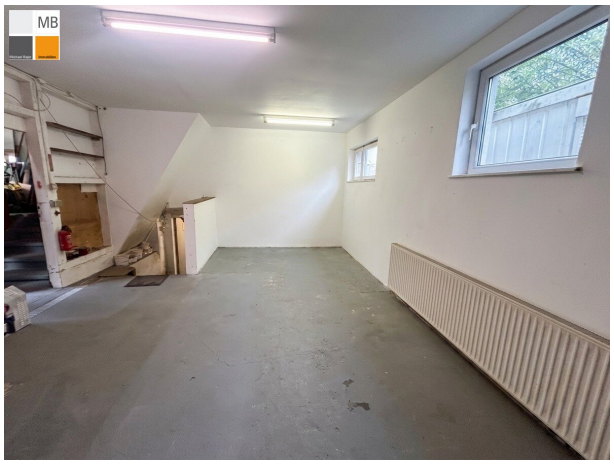


















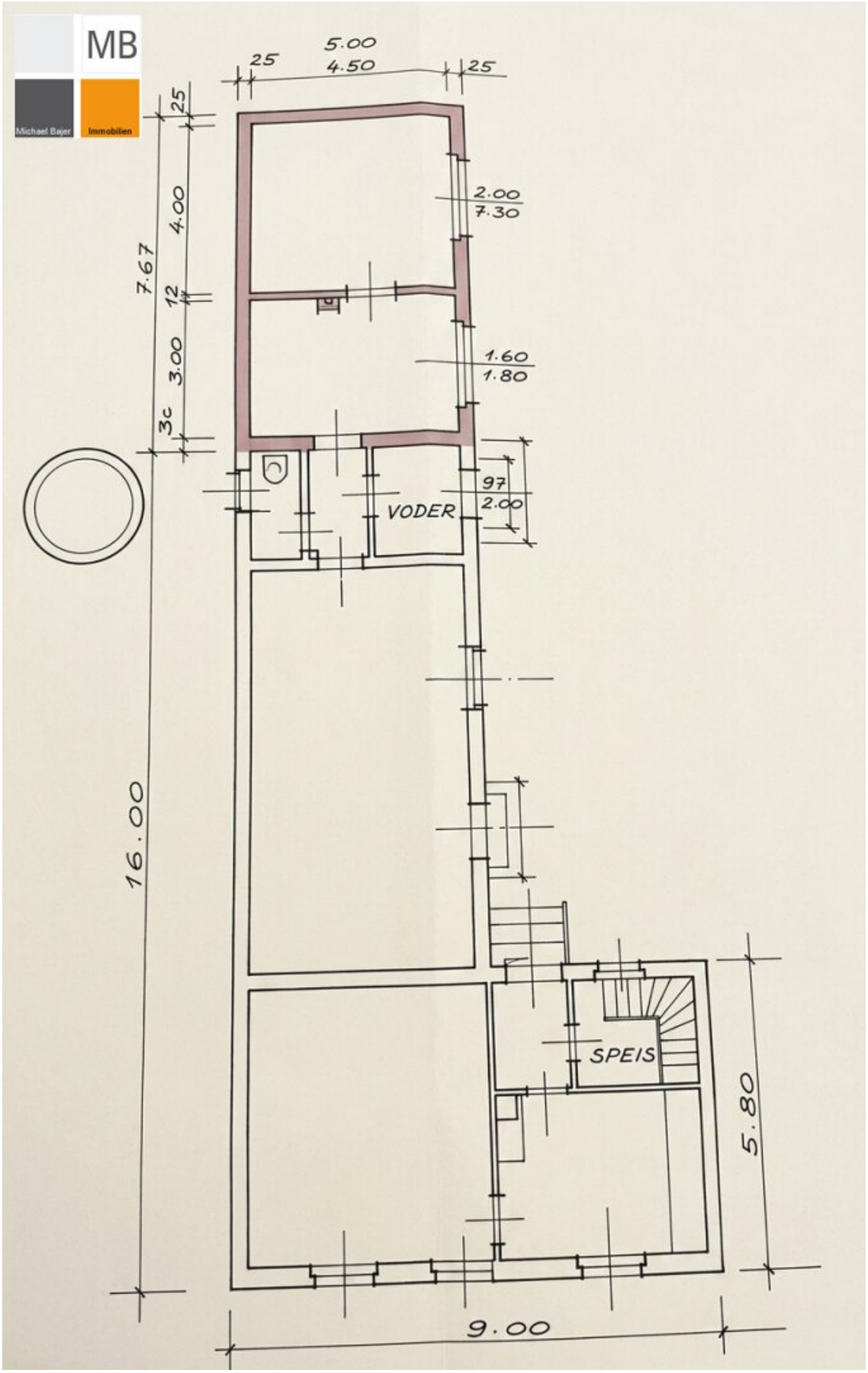




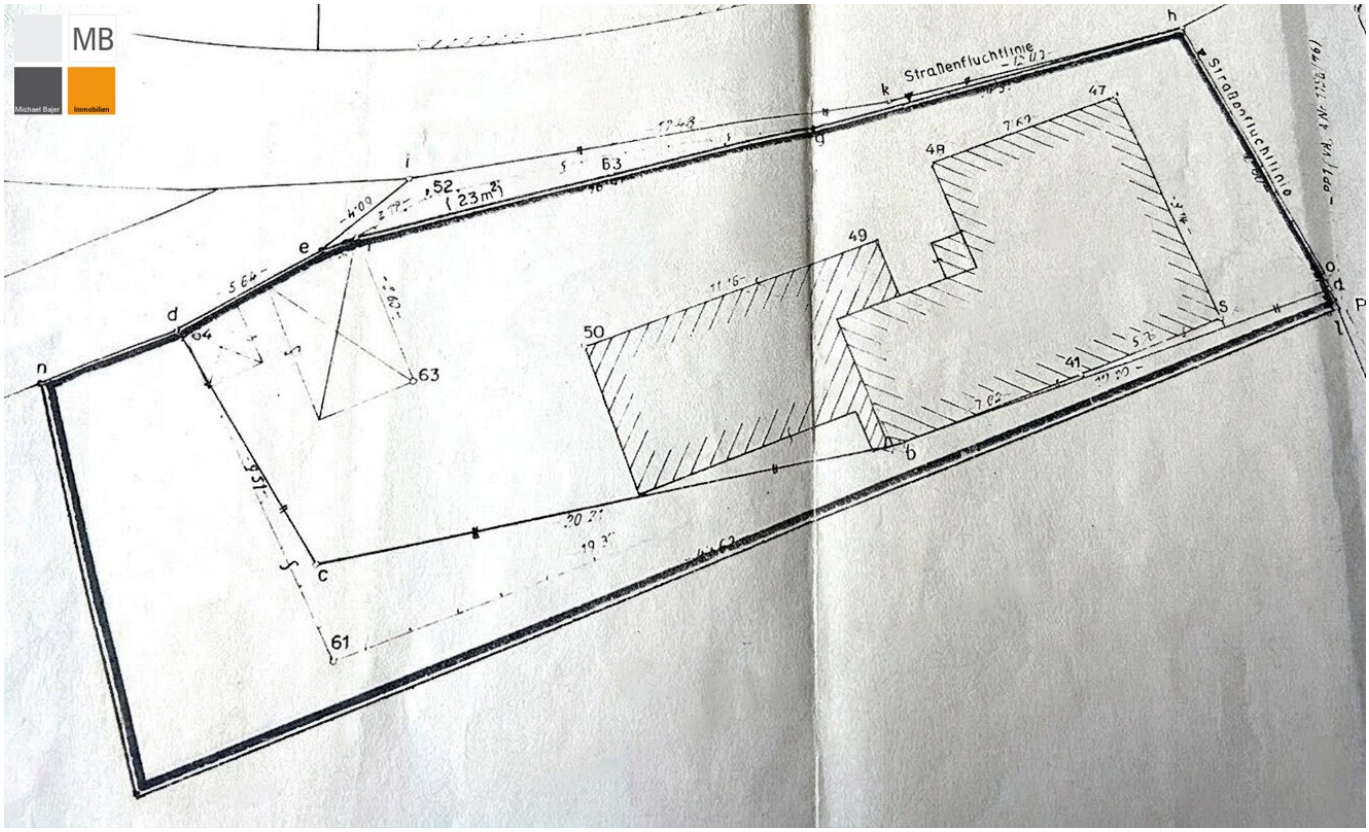







MB
Michael Bajer
Immobilien
5.00
4.50
25
25
25
4.00
7.67
12
3.00
3c
2.00
7.30
1.60
1.80
97
2.00
VODER
16.00
SPEIS
5.80
9.00


MB
Michael Bajer
Immobilien
BA-a
BA-a
Z
Z
V


Straßenfluchtlinie
Straßenfluchtlinie
h
k
g
i
e
d
c
b
n
a
s
l
P
47
48
49
50
41
52
63
64
61
123m²

Objektbeschreibung

? Altbau und Neubau auf Eigengrund, Natur vor der Tür + gute Wien?Anbindung!

- **Eigengrund** in idyllischer **Grünlage**
- **Sackgassenlage** – absolut sicher & ruhig
- **Südseitiger Garten** mit viel Sonne, ideal für Familien, Gartenliebhaber & Homeoffice
- **Komplette Ruhelage** – Natur, Vogelgezwitscher, Entspannung
- Perfekte Balance aus **Wien?Nähe** und **ländlicher Lebensqualität**

? Das Haus:

- Besteht aus **zwei Gebäudeteilen**:
  - **Alter Teil**: über 100 Jahre
  - **Neuer Teil**: ca. 45 Jahre
  - beide Teile sind baubewilligt und miteinander verbunden
  - feuchter Erdkeller im alten Haus, den man zumauern kann
- **Komplettsanieren (Heizung, Böden, Türen, Küche, Bad, WC, Fenster und dann Einziehen!**
- **Gliederung entnehmen Sie bitte dem Grundriss!**
- Perfekt für alle, die ein Haus **mit Seele** suchen und es nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten

? Warum dieses Haus?

- **Seltene Kombination** aus Ruhe, Natur & Wien?Nähe

- **Südgarten** für Licht, Leben & Wohlfühlmomente
- **Eigengrund** im Speckgürtel – wertstabil & begehrt
- **Sanierungsobjekt mit Potenzial** – gestalten Sie Ihr Traumhaus
- **Gute Infrastruktur** für Alltag, Freizeit & Beruf

Top angebunden über **A1, A2, A21, A23** – in **10 Minuten in Wien**, ebenso rasch in **Mödling, Baden, St. Pölten**. **Busse 255, 252 und 264 zu den Bahnhöfen Mödling & Liesing** sind ums Eck. Ideal für Familien, Pendler & alle, die Ruhe und Natur lieben. Auch der **Flughafen** ist rasch erreichbar.

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

Roswitha Adler

0676/4554 267

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 BGBI. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <6.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap