

++ Sanieren, Einziehn, Wohlfühlen I MB IMMOBILIEN ++



Südansicht

Objektnummer: 4608

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:	300.000,00 €
Betriebskosten:	68,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

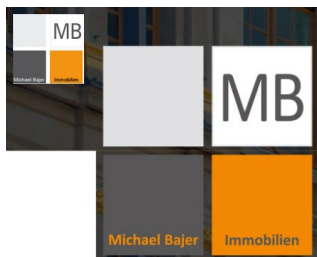
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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







Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

0676 / 455 42 67

adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**

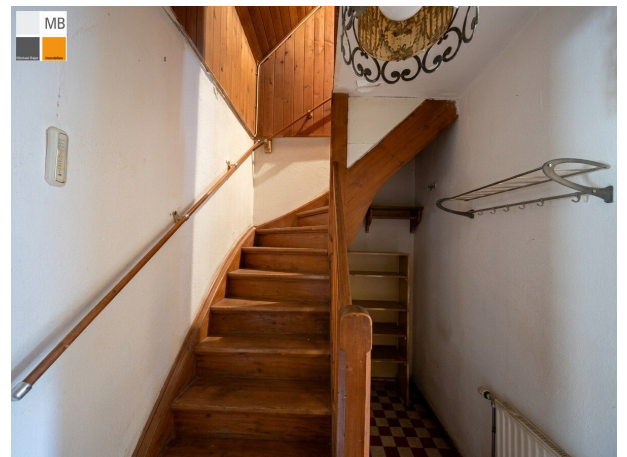




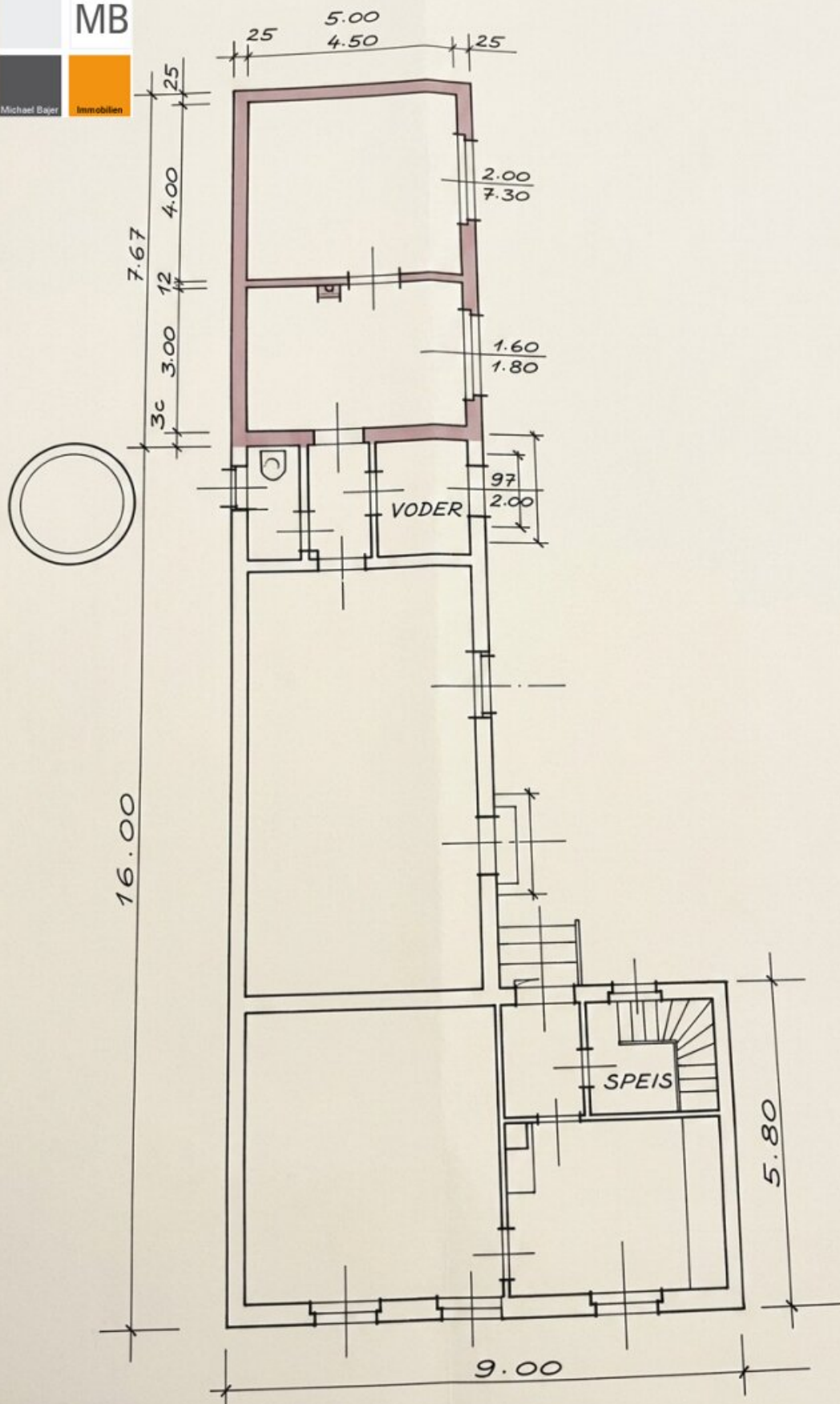


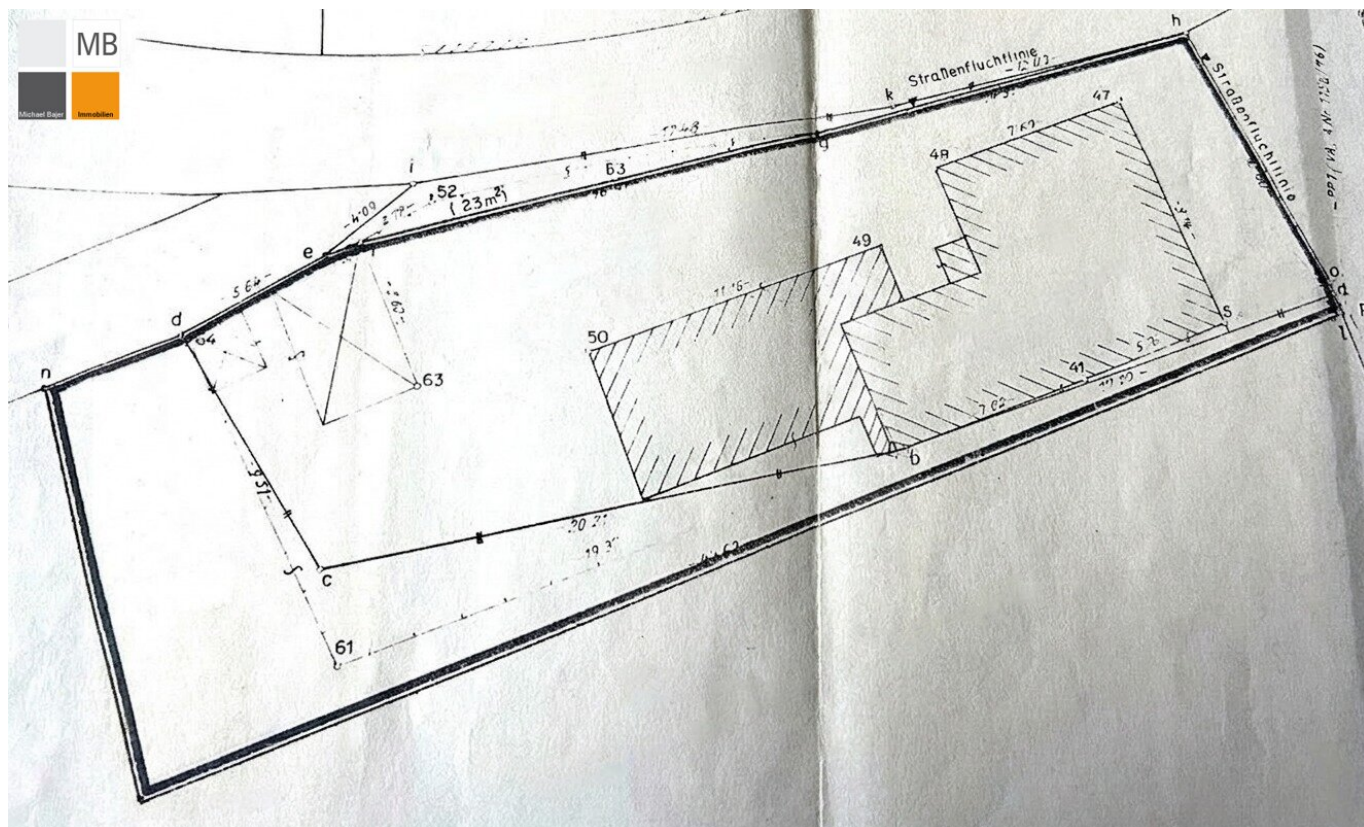












Objektbeschreibung

? Ihr Zuhause in kompletter Grünruhelage mit Südgarten & perfekter 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**: ca. 100 Jahre – charmant, charakternvoll, ideal für Liebhaber historischer Substanz
 - **Neuer Teil**: ca. 45 Jahre – solide Basis, vielseitig gestaltbar
 - beide Teile sind baubewilligt!
- Ideal zum **Sanieren und dann sofort 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](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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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