Zwischen Wald, Freiraum und Gemeinschaft: Idyllisches Hideaway im Wienerwald: 5-Zimmer Reihenhaus mit 3 Veranden.

Objektnummer: 5630/509

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1981
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,71 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Sonstige Kosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16
1140 Wien

T 06769673974
H +43 676 967 39 74

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

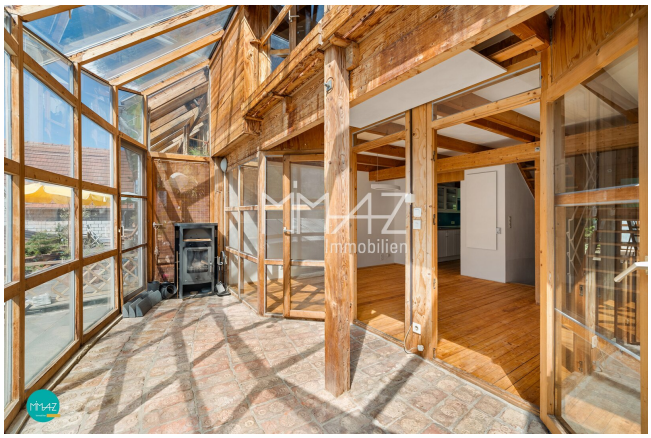
MMAZ
Immobilien

MMAZ
Immobilien

MMAZ
Immobilien

MMAZ
Immobilien

MMAZ
Immobilien

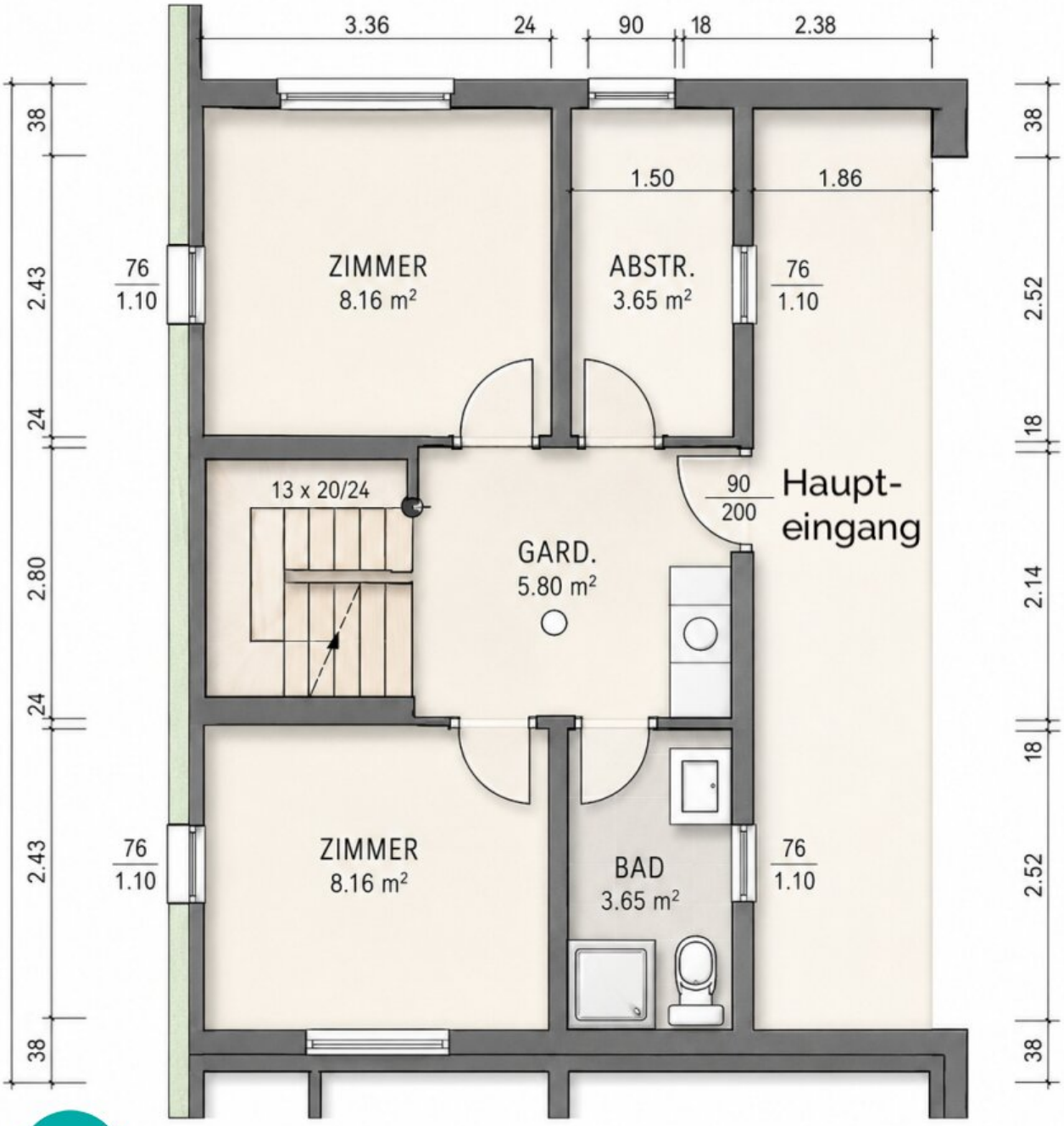

MMAZ
Immobilien

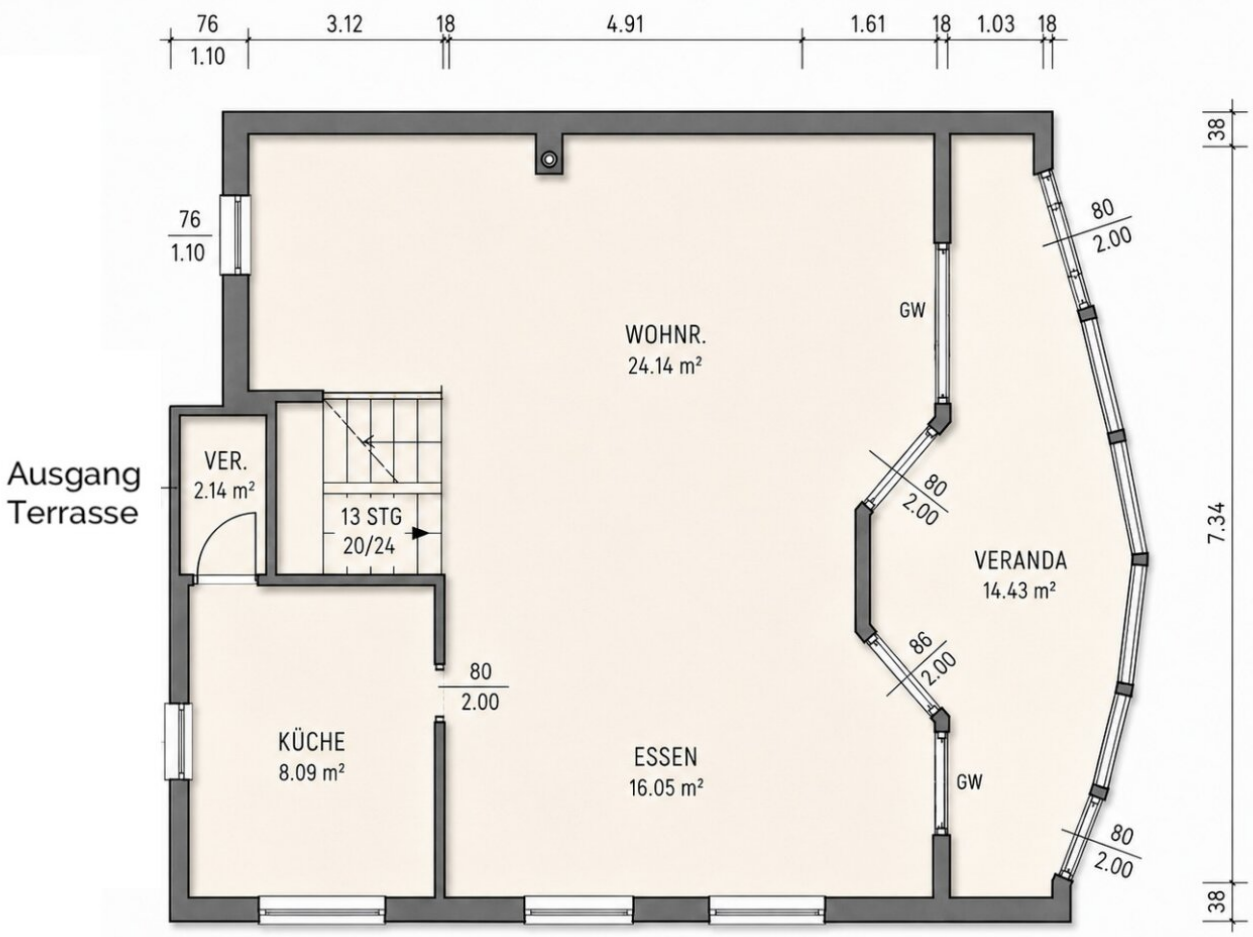
MIMAZ
Immobilien

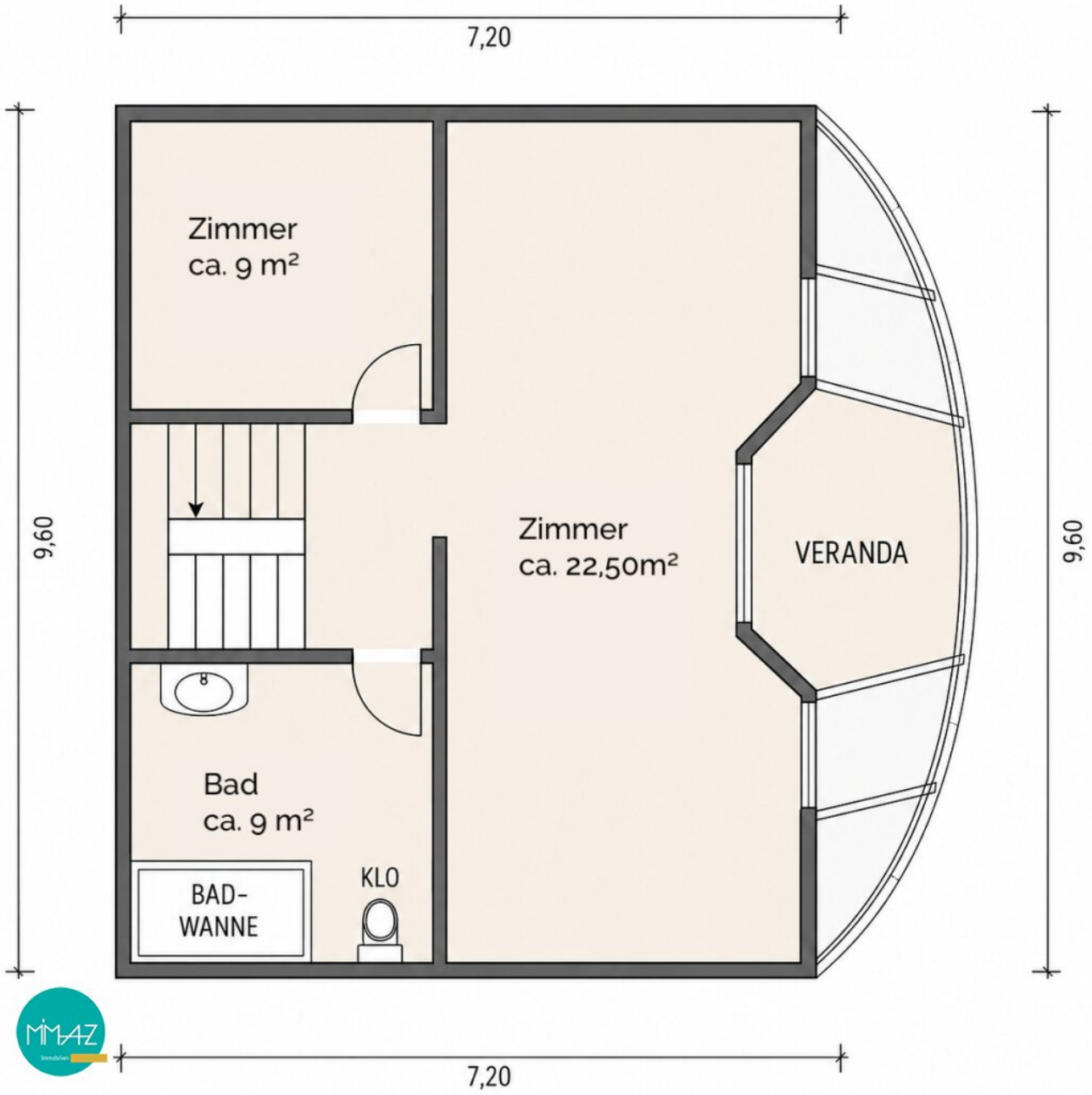
MIMAZ
Immobilien

MIMAZ
Immobilien

MMAZ
Immobilien


3.36
24
90
18
2.38
38
2.43
24
2.80
24
2.43
38
38
2.52
18
2.14
18
2.52
38
1.50
1.86
76
1.10
ZIMMER
8.16 m²
ABSTR.
3.65 m²
76
1.10
13 x 20/24
90
200
Haupt-
eingang
GARD.
5.80 m²
76
1.10
ZIMMER
8.16 m²
BAD
3.65 m²
76
1.10


76
1.10
3.12
18
4.91
1.61
18
1.03
18
38
7.34
38
76
1.10
80
2.00
WOHNR.
24.14 m²
GW
Ausgang
Terrasse
VER.
2.14 m²
13 STG
20/24
80
2.00
VERANDA
14.43 m²
86
2.00
80
2.00
KÜCHE
8.09 m²
ESSEN
16.05 m²
GW
80
2.00


7,20
9,60
Zimmer
ca. 9 m²
Zimmer
ca. 22,50m²
VERANDA
9,60
Bad
ca. 9 m²
BAD-
WANNE
KLO
7,20

Objektbeschreibung

SLOW LIVING IM WIENERWALD. RÜCKZUGSORT MIT SEELE.

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 verfliest, 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.

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