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











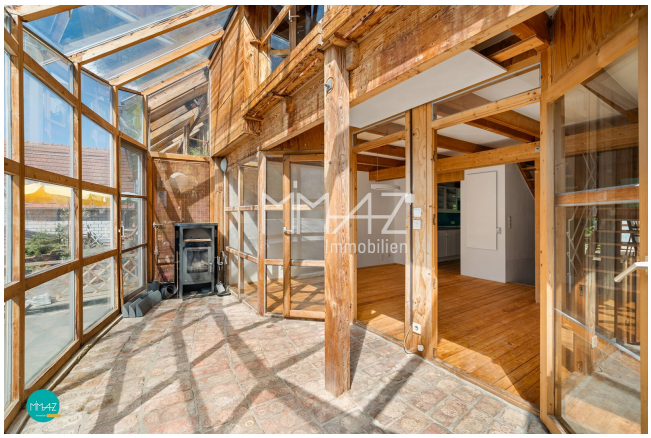










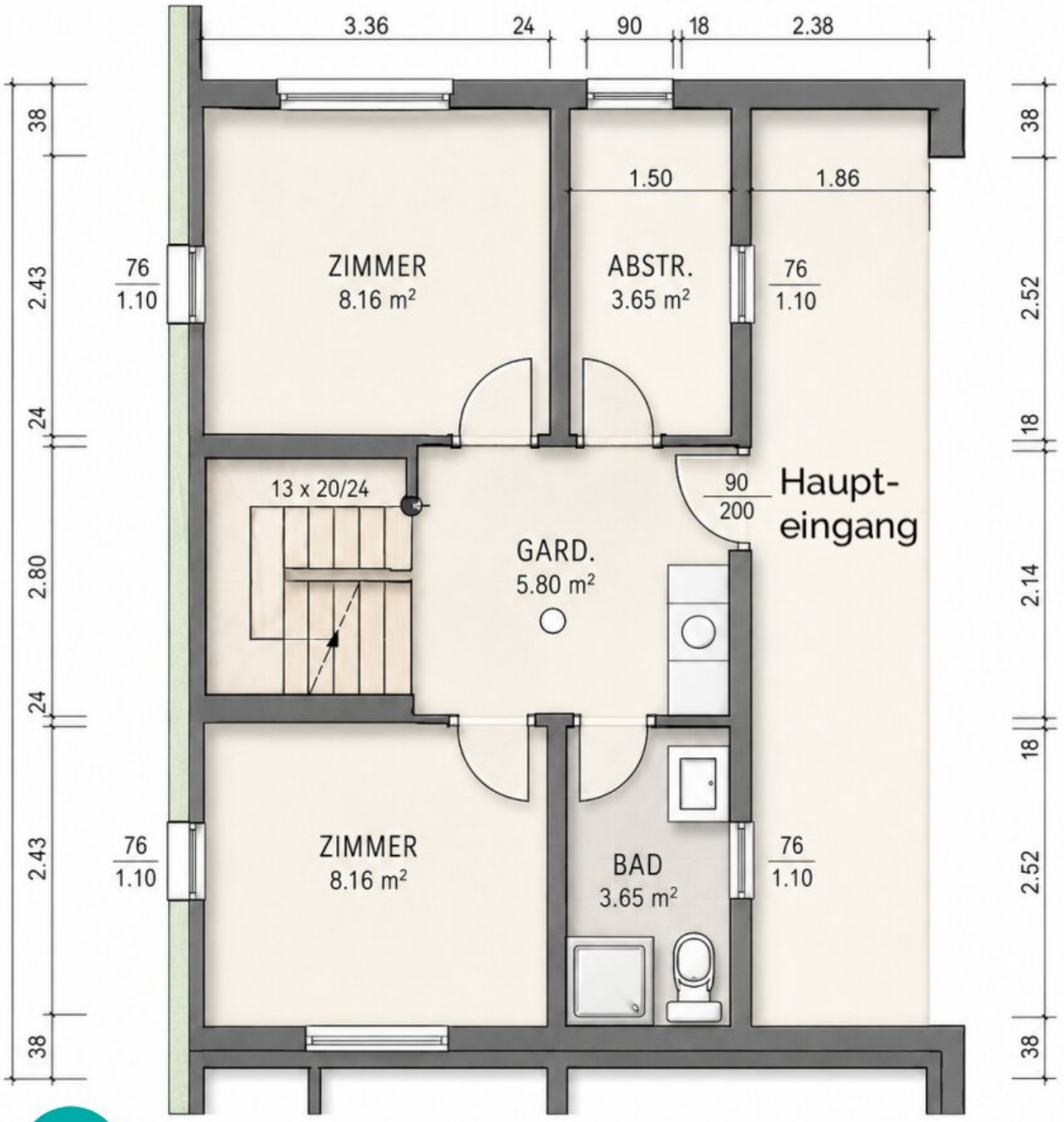


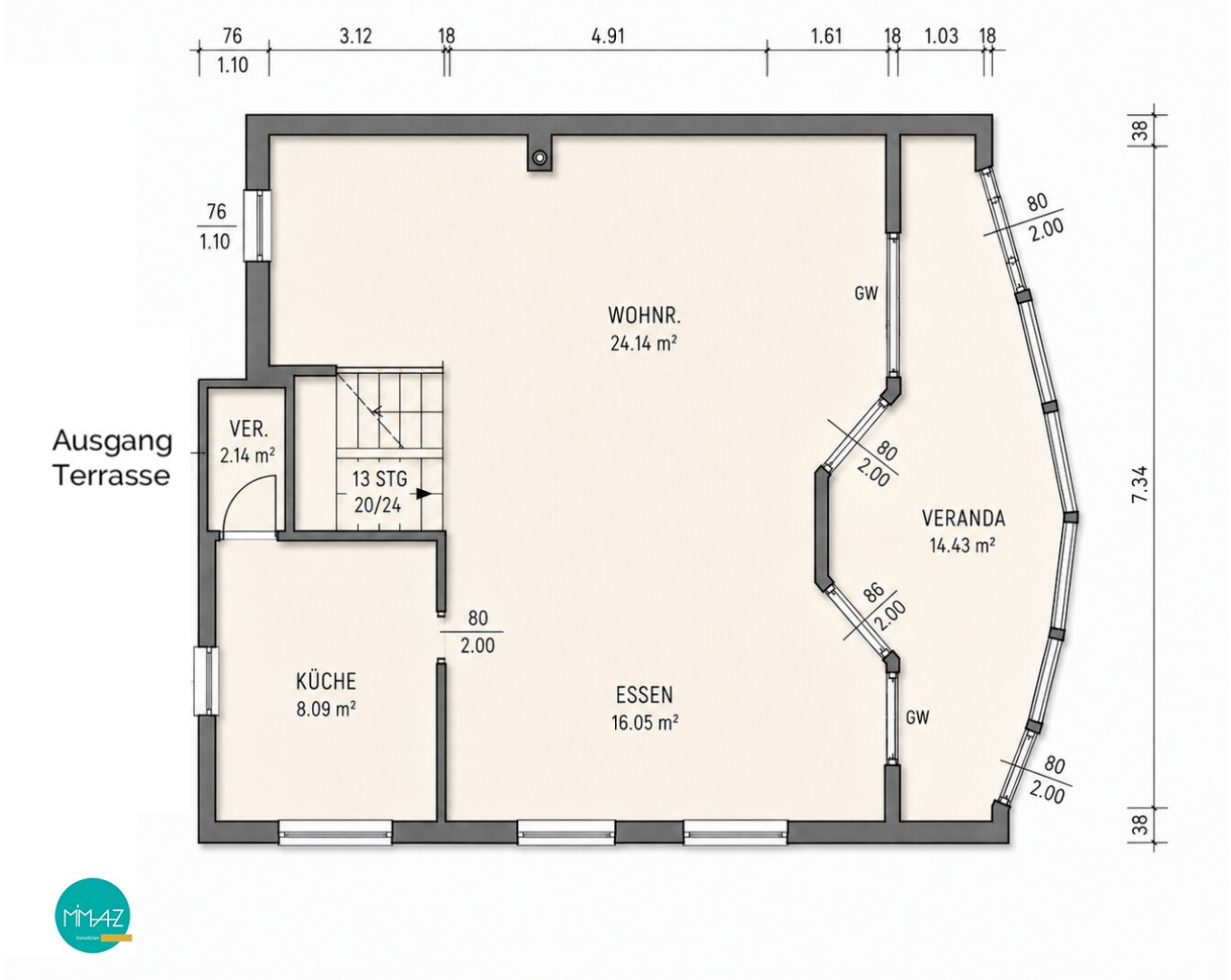


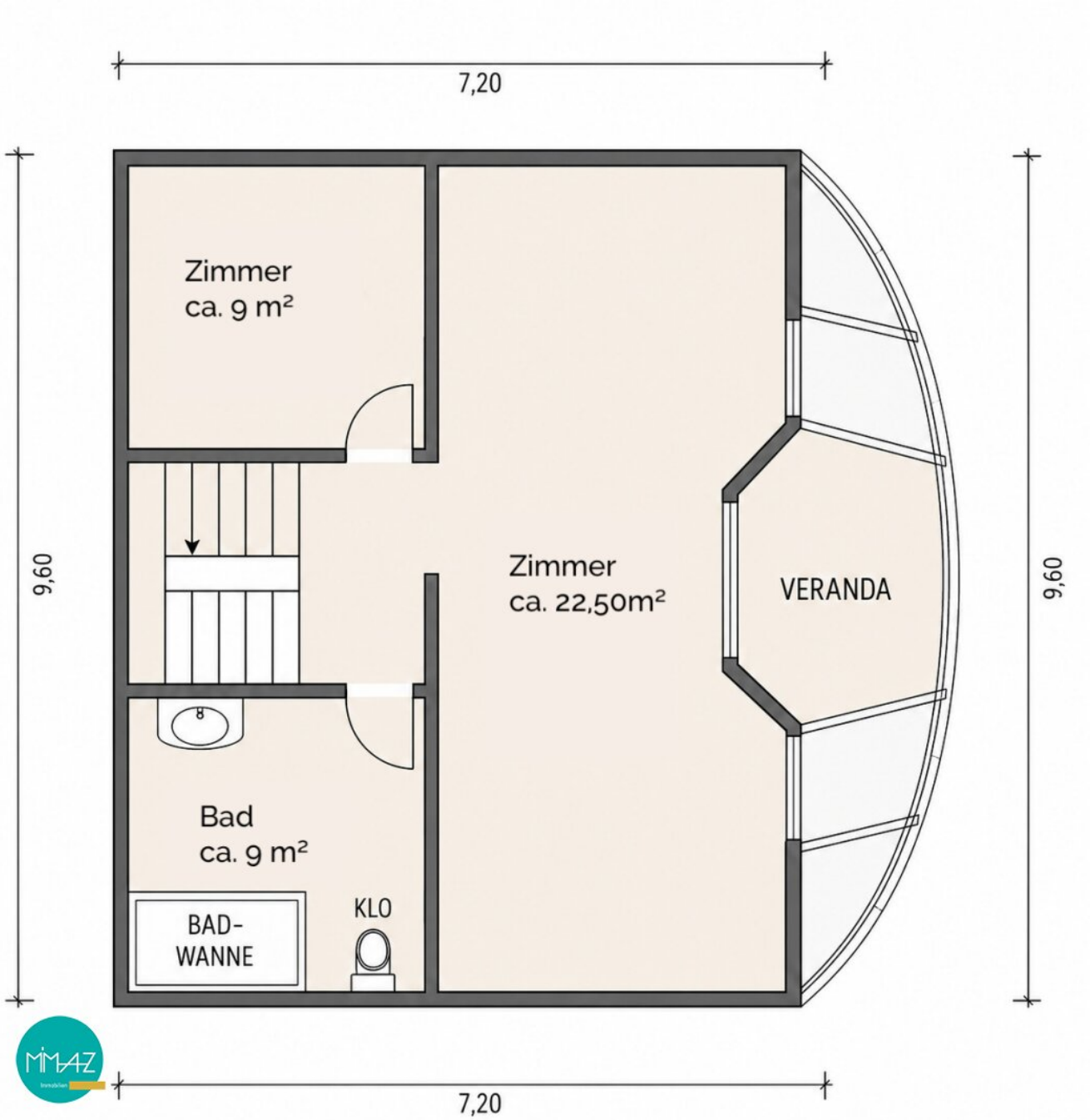





MMAZ
Immobilien


3.36
24
90
18
2.38
38
2.43
24
2.80
24
2.43
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
38
2.52
18
2.14
18
2.52
38


76
1.10
3.12
18
4.91
1.61
18
1.03
18
38
7.34
38
76
1.10
WOHNR.
24.14 m²
GW
80
2.00
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
Bad
ca. 9 m²
BAD-
WANNE
KLO
9,60
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