

**++ Mieten Sie eine der schönsten Lagen im Wienerwald I
MB IMMOBILIEN ++**



Fernsicht über Sulz

Objektnummer: 4637

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1880
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.800,00 m ²
Gesamtmiete	1.680,00 €
Kaltmiete (netto)	1.227,27 €
Kaltmiete	1.557,27 €
Betriebskosten:	330,00 €
USt.:	122,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



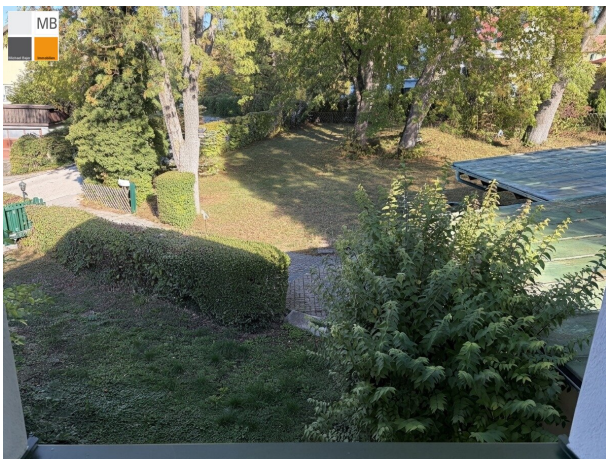
Roswitha Adler



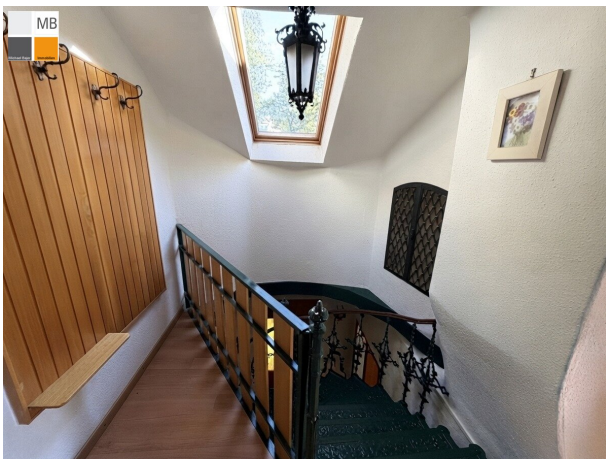


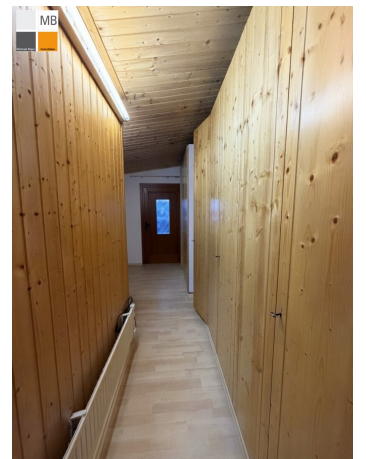




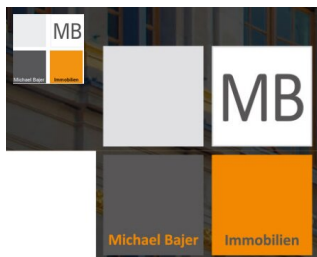












Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

0676 / 455 42 67

adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

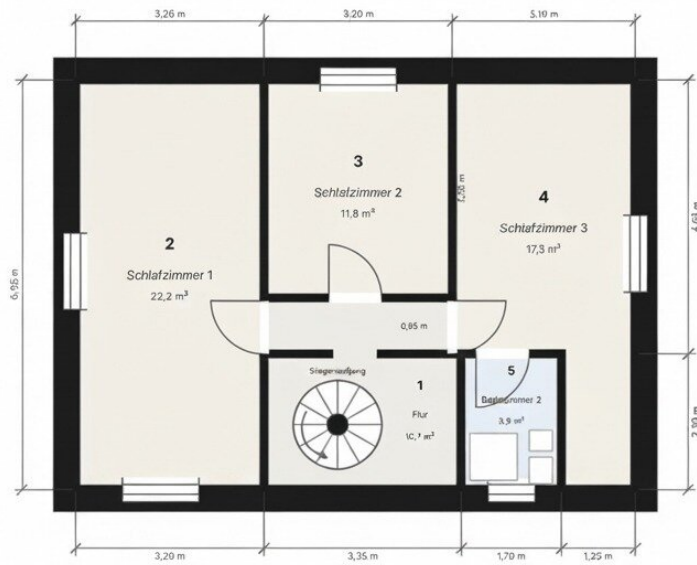
Einfamilienhaus · Maßstab 1:75 · innenmaße in Metern · Flächen gerundet





MB RUNDRISS 1. STOCK

smittenhaus · Maßstab 1:75 · Innenmaße in Metern · Flächen gerundet



Flächen

1	Flur mit Stiegenaufgang	10,7 m²
2	Schlafzimmer 1	22,2 m²
3	Schlafzimmer 2	11,8 m²
4	Schlafzimmer 3	17,3 m²
5	Badezimmer 2	3,9 m²
Gesamt 1. Stock		68,0 m²

Legende



Fenster



Tür (alle Türen 0,90 m)

Unveraltbare Darstellung ohne Gewähr - kein Einheitsplan. Maße aus Handaufmaß.

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit viel Platz und Weitblick!

- Manche Häuser bieten viel Platz. Andere geben einem schon beim Ankommen das Gefühl zu Hause zu sein. Diese Altbauvilla im begehrten Sulz im Wienerwald verbindet beides: großzügig offene Räume und einen liebevoll angelegten parkähnlichen Garten mit herrlichem Blick über den Ort und die Freiheit, das Leben hier nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.
- Für die Eigentümer war der große südseitige Wintergarten jahrzehntelang ein zweites Wohnzimmer. Hier begann der Tag beim Frühstück. Hier saß die Familie oft zum Abendessen zusammen und wenn Freunde zu Besuch kamen, wurde er zum Mittelpunkt geselliger Abende. Diese gelebte Verbindung zwischen Haus und Garten gehört unter anderem zu dem, was dieses Zuhause besonders macht.
- Lassen Sie sich von der tollen und entschleunigenden Lage einfangen - hier können Sie die nächsten 5 - 8 Jahre wohnen.
- Das Haus ist derzeit vollmöbliert - auf Wunsch werden diese auch entfernt und ein, zwei Reparaturen noch vom Hausherrn getätigt.
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoß, die restliche Gliederung entnehmen Sie bitte den Grundrissen - besichtigen können Sie mit mir gerne kurzfristig sowie auch an den Wochenenden.
- Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuern beträgt **NUR EUR 1650**

Infrastruktur und Anbindung: Nah & Frisch ist zu Fuß in 3 Minuten erreichbar sowie ebenfalls die Busse **364** BHF Mödling, **255** BHF Liesing, Arzt, Apotheke, Gemeindeamt, Tennisplatz, Reitstall, Kinderspielfeld, Gasthaus Postschänke und natürlich der Biosphärenpark Wienerwald in allen Richtungen vom Haus weg begehbar soweit Sie wollen (Lainzer Tiergarten, Stift Heiligenkreuz, Föhrenberge Wienerwald etc)

? 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.

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <5.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap