++ ? NEUE sonnige DHH im Wienerwald – Schlüsselfertig, energieeffizient & naturnah! I MB IMMOBILIEN ++



rund ums Haus

Objektnummer: 4646

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raitlstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	220,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	580.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien













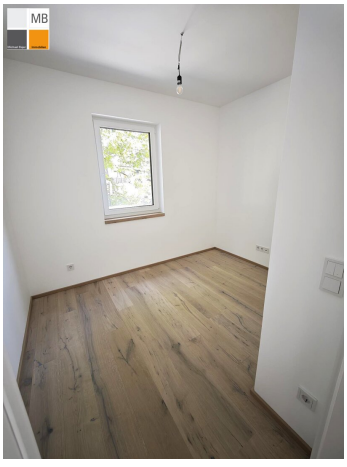




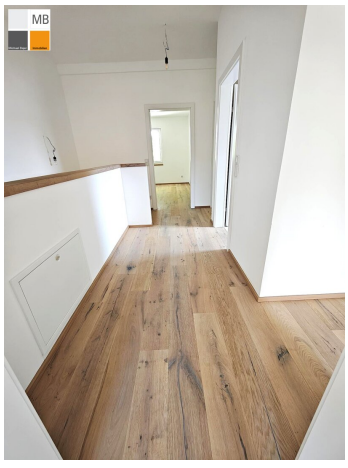






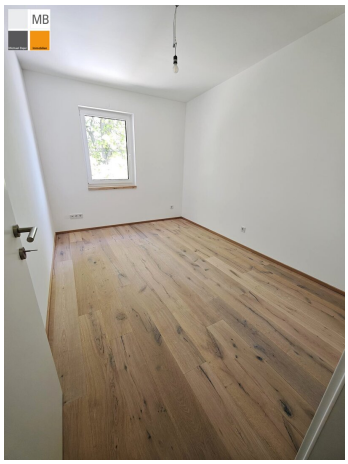


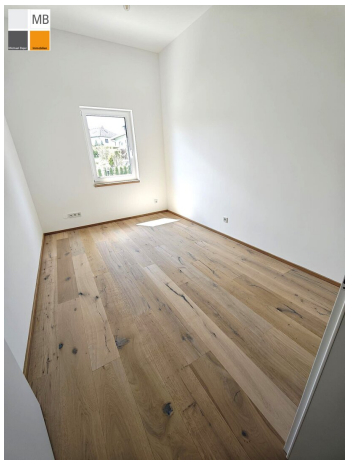




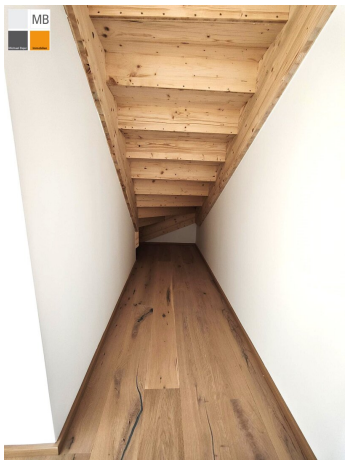














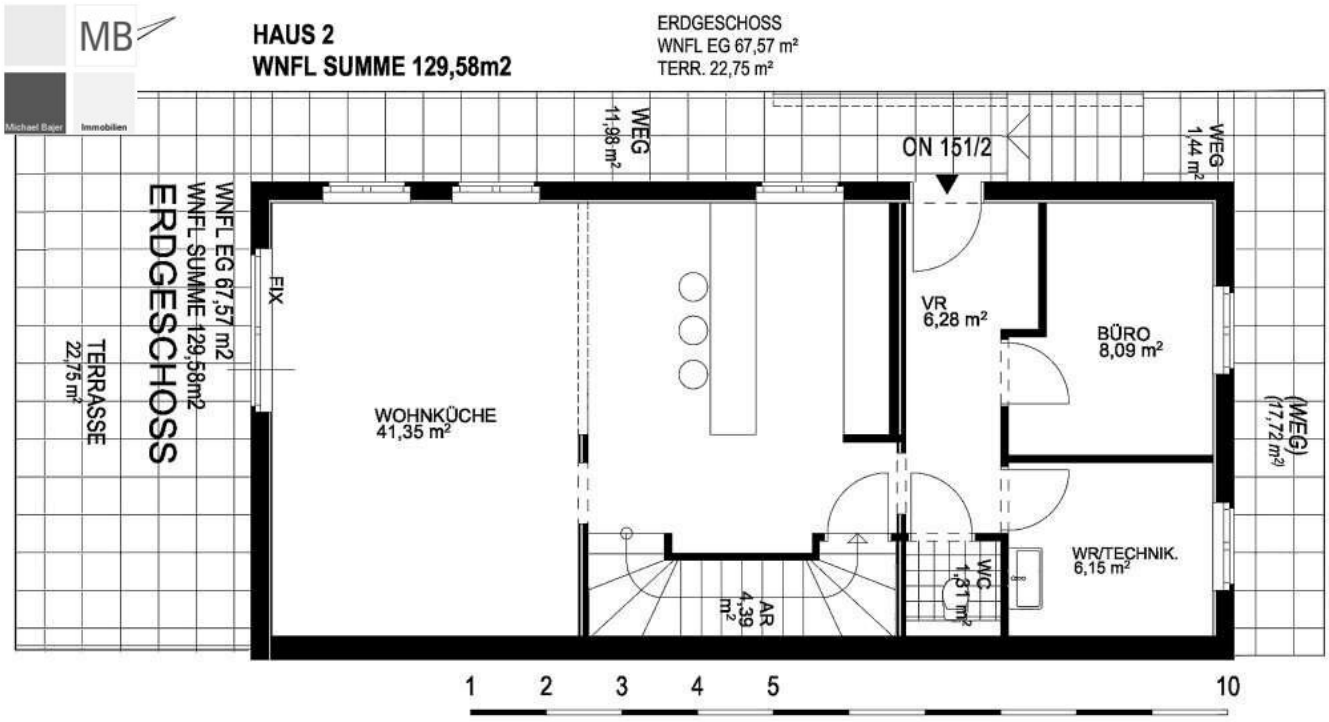






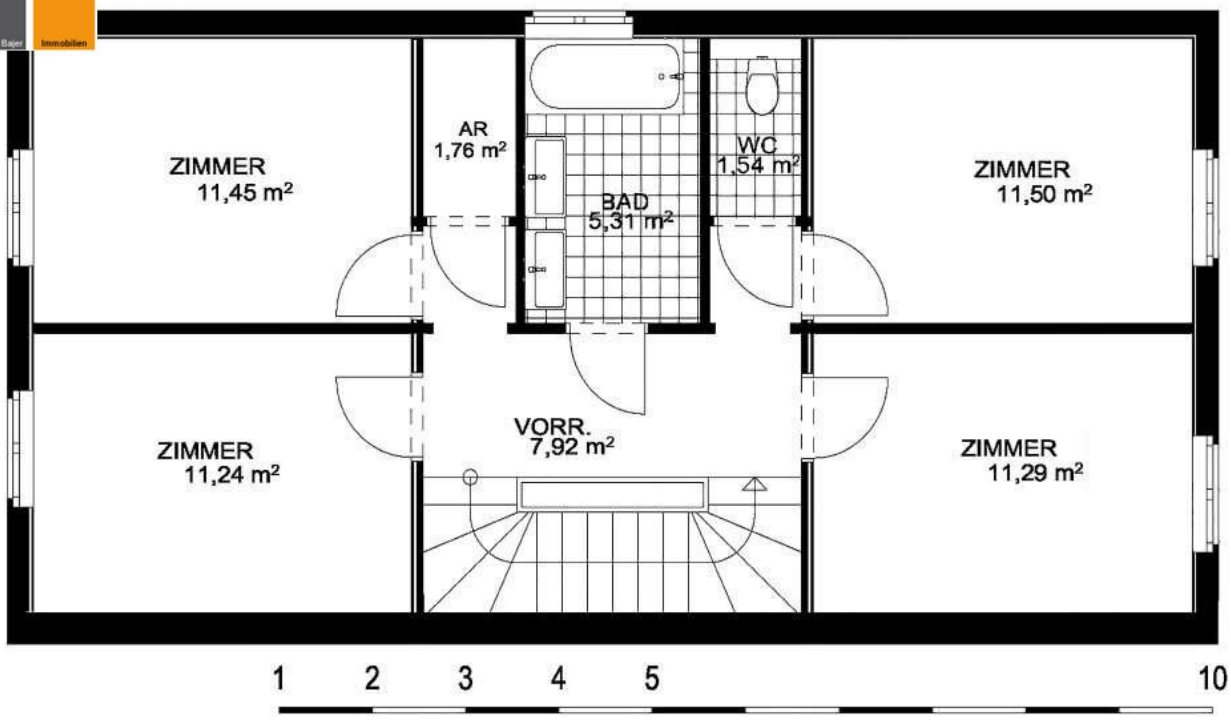



MB
Immobilie zu kaufen!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.


MB
Michael Bajer
Immobilien
HAUS 2
WNFL SUMME 129,58m2
ERDGESCHOSS
WNFL EG 67,57 m²
TERR. 22,75 m²
WEG
11,98 m²
ON 151/2
WEG
1,44 m²
WNFL EG 67,57 m2
WNFL SUMME 129,58m2
ERDGESCHOSS
FIX
TERRASSE
22,75 m²
WOHNKÜCHE
41,35 m²
VR
6,28 m²
BÜRO
8,09 m²
(WEG)
(17,72 m²)
WR/TECHNIK.
6,15 m²
WC
1,31 m²
AR
4,39 m²
1
2
3
4
5
10

OBERGESCHOSS WNFL OG 62,01 m2

WNFL SUMME 129,58m2



Objektbeschreibung

Geplant. Gebaut. Glücklich.

Diese hochwertig geplante **Doppelhaushälften in Holzbauweise** verbindet modernes Wohnen, energieeffiziente Bauqualität und eine traumhafte Lage direkt am Waldrand. Nur **10 Fahrminuten von Wien** entfernt genießen Sie hier Ruhe, Natur und ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Ums Eck befindet sich die Busstation zum BHF Mödling und BHF Liesing. Autobahnanschluss ist A21 Heiligenkreuz oder Hinterbrühl.

? **Highlights auf einen Blick:**

Ca. 132 m² Wohnfläche auf zwei optimal geplanten Etagen (2 Abstellräume, 2 separate WC)

Südseitiger Garten mit Rollrasen, Terrasse mit Wasseranschluss

Energieeffiziente Ausstattung: Fußbodenheizung im ganzen Haus, elektrische Außenjalousien im ganzen Haus, 3-fach Isolierverglasung mit Sonnenschutz

Hochwertige Materialien: Feinsteinzeug in allen Nassräumen, Sicherheits-Eingangstüre

Top Preis-Leistungs-Verhältnis in begehrter Wienerwaldlage

? **Raumaufteilung – durchdacht & familienfreundlich:**

Erdgeschoss:

Offener Wohn?/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang in den Südgarten

Gästezimmer oder Homeoffice

WC

Technikraum

Abstellraum

Obergeschoss:

4 helle, ruhige Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne

Separates WC

Vorraum

Abstellraum

? **Lage & Infrastruktur – Wohnen im Biosphärenpark:**

Die Immobilie befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Ruhelage** im Herzen des **Biosphärenparks Wienerwald** – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Erholung suchen.

Alles für den täglichen Bedarf ist bequem erreichbar:

Nah&Frisch, Arzt, Apotheke, Post, Bank, Cafe, Friseur, Restaurants, Spielplatz, Tennisplätze, Reitställe

Busstation Richtung Bahnhof Mödling & Wien-Liesing nur wenige Schritte entfernt

A21-Anschluss Heiligenkreuz/Hinterbrühl ca. 2 km entfernt

Haus 1: **verkauft!**

Haus 2: **verkauft!**

Haus 3: verfügbar

Haus 4: **in Kaufabwicklung!**

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Wienerwald 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 <500m
Apotheke <5.750m
Klinik <6.250m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.750m
Kindergarten <2.750m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <6.250m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap