Traumgrundstück mit 320 m² Villa, großem Pool und Fernblick

Objektnummer: 4965

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	320,00 m²
Nutzfläche:	380,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

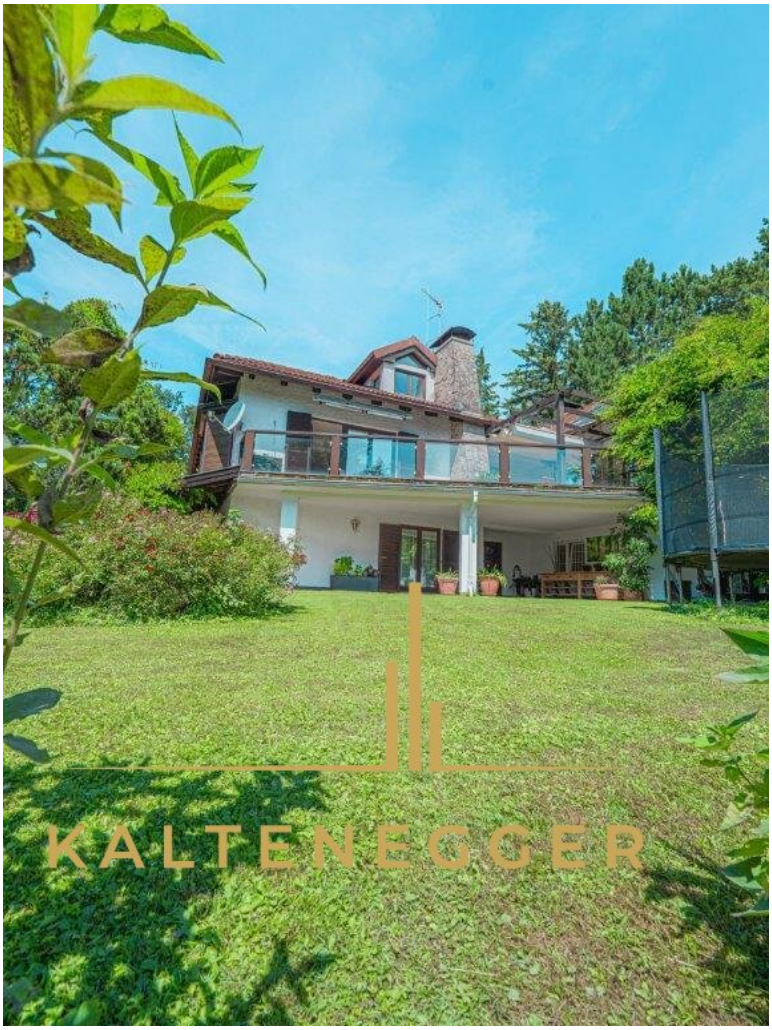
KALTENEGGER

KALTENEGGER

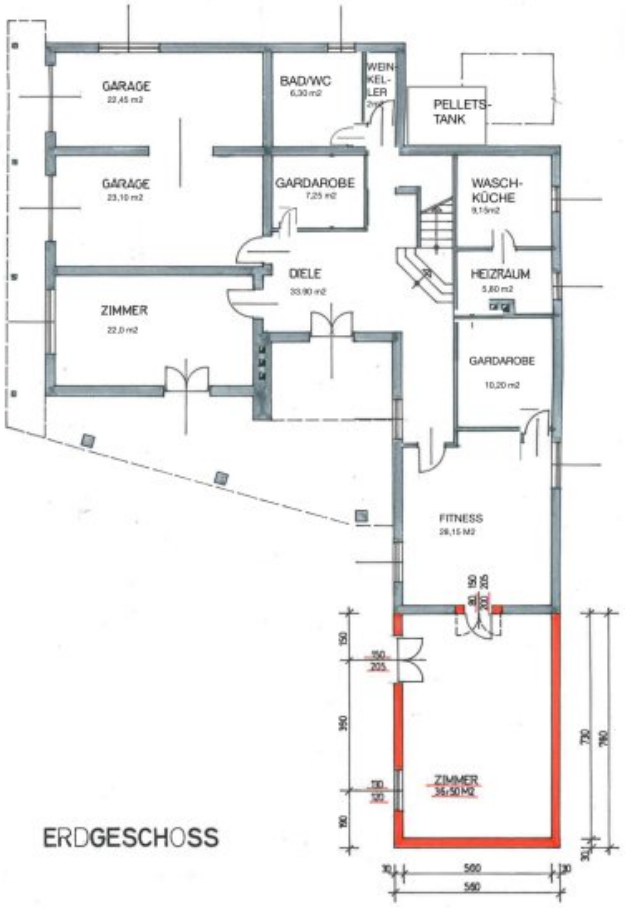
KALTENEGGER

KALTENEGGER

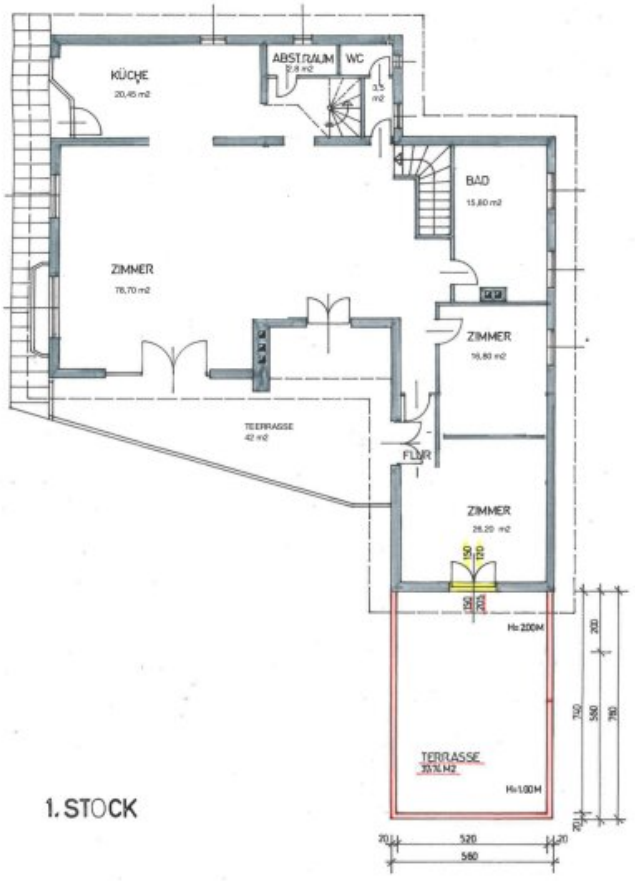
KALTENEGGER



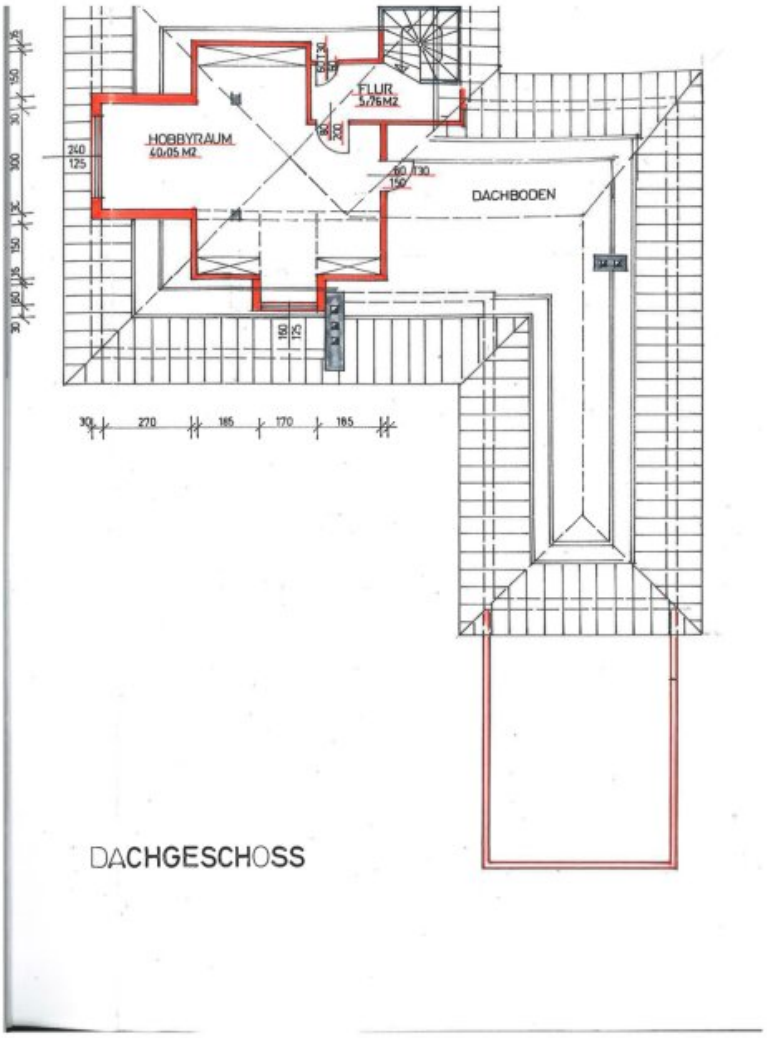
KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Im malerischen Sulz im Wienerwald im Wiener Speckgürtel erhebt sich diese beeindruckende Villa und fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein. Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße. Mit einem großzügigen, uneinsehbaren Grundstück von 2.660 m² (davon 1.600 m² Bauland) und einem perfekt ausgerichteten Anwesen, das von altem Baumbestand umgeben ist, strahlt dieses herrschaftliche Gebäude eine zeitlose Eleganz aus.

HIER GEHT ES Zum Video

Der weitläufige Garten verfügt über einen traumhaften, beheizbaren Pool (6x12 Meter), der für Entspannung und Erholung sorgt. Zwei große Terrassen (44 m² + 37 m²) mit Grillplatz, offenem Kamin und Markisen bieten zusätzlichen Platz für schöne Feste und gesellige Sommerabende.

Die Räumlichkeiten dieser Villa sind lichtdurchflutet und großzügig gestaltet und bieten ein hohes Maß an Wohnqualität. Der durchdachte Grundriss der Villa vereint Praktikabilität und einen äußerst charmanten Charakter. Die Villa wurde 2006 erweitert und der Dachboden wurde ausgebaut. Eine Hoval Pelletsheizung wurde installiert, sowie ein 3,5 Tonnen Lagerraum errichtet. Zur Wasseraufbereitung wurde eine 15 m² Solaranlage auf dem Dach installiert. Der große Kachelofen im Wohnzimmer sorgt besonders im Winter für angenehme Wärme. Zwei Garagen und zwei Carportplätze mit E-Auto-Ladestation runden dieses einzigartige Angebot ab.

Dieses Anwesen in Sulz im Wienerwald bietet ein erstklassiges Wohnambiente in absoluter Grünruhelage mit Fernblick und ist der perfekte Ort, um Natur und Luxus zu genießen.

Durch die perfekte Verkehrsanbindung ist das Stadtzentrum von Wien in 35 Minuten erreichbar - nach Mödling und Richtung Wien gibt es sehr gute Busverbindungen. Die Gemeinde Wienerwald verfügt über Nahversorger, Bank, Arzt und Apotheke sowie über Volksschule und Kindergarten. Das Kollegium Kalksburg und das umfangreiche Schulangebot in Mödling ist über öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erreichbar.

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.