

++ Eierschwammerl und Walderdbeeren! ++



Objektnummer: 3962

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	380,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	400,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

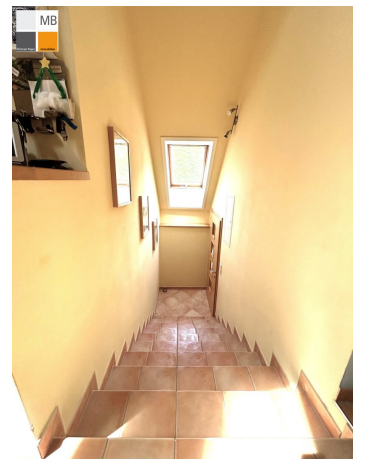
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien







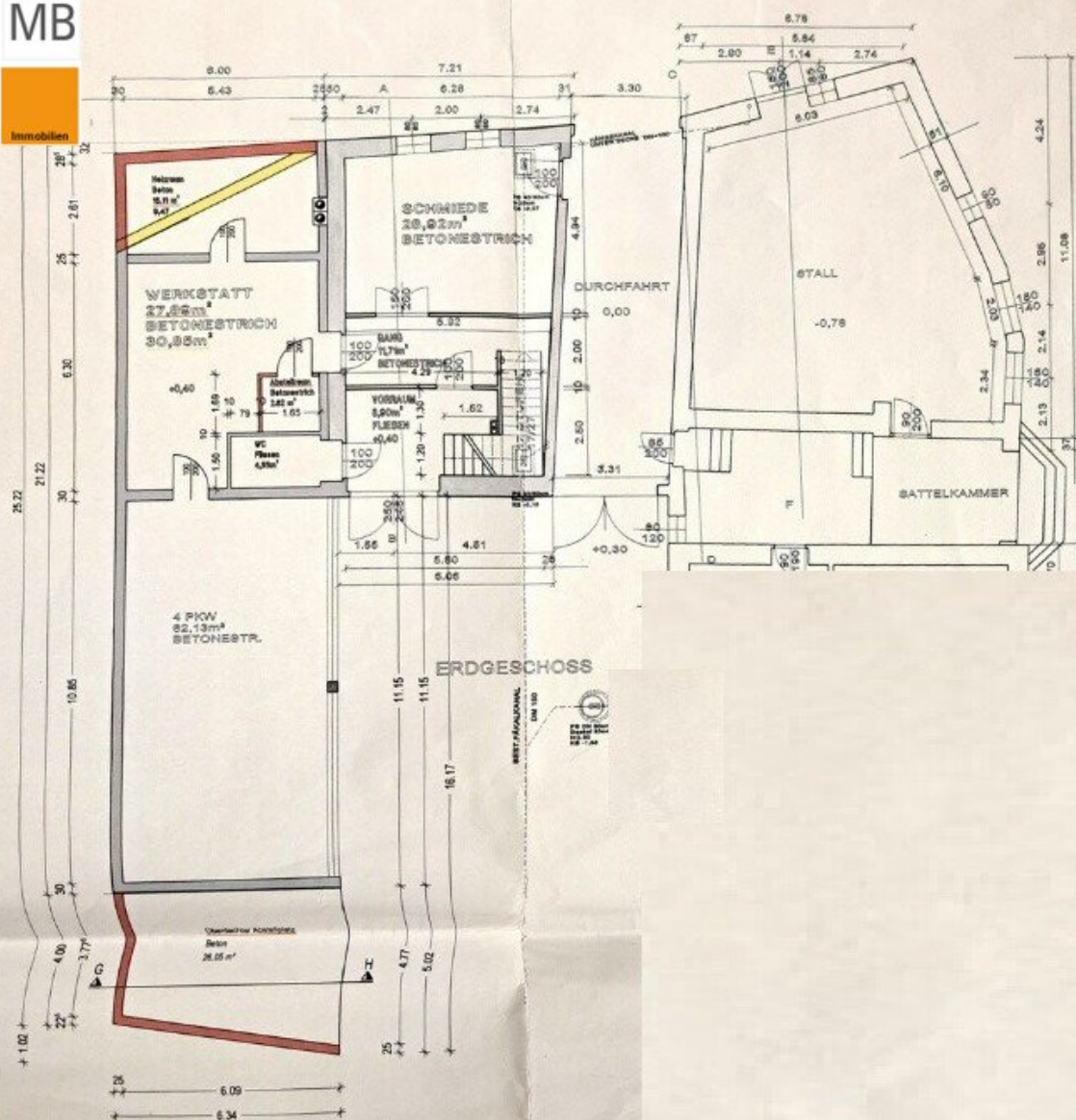


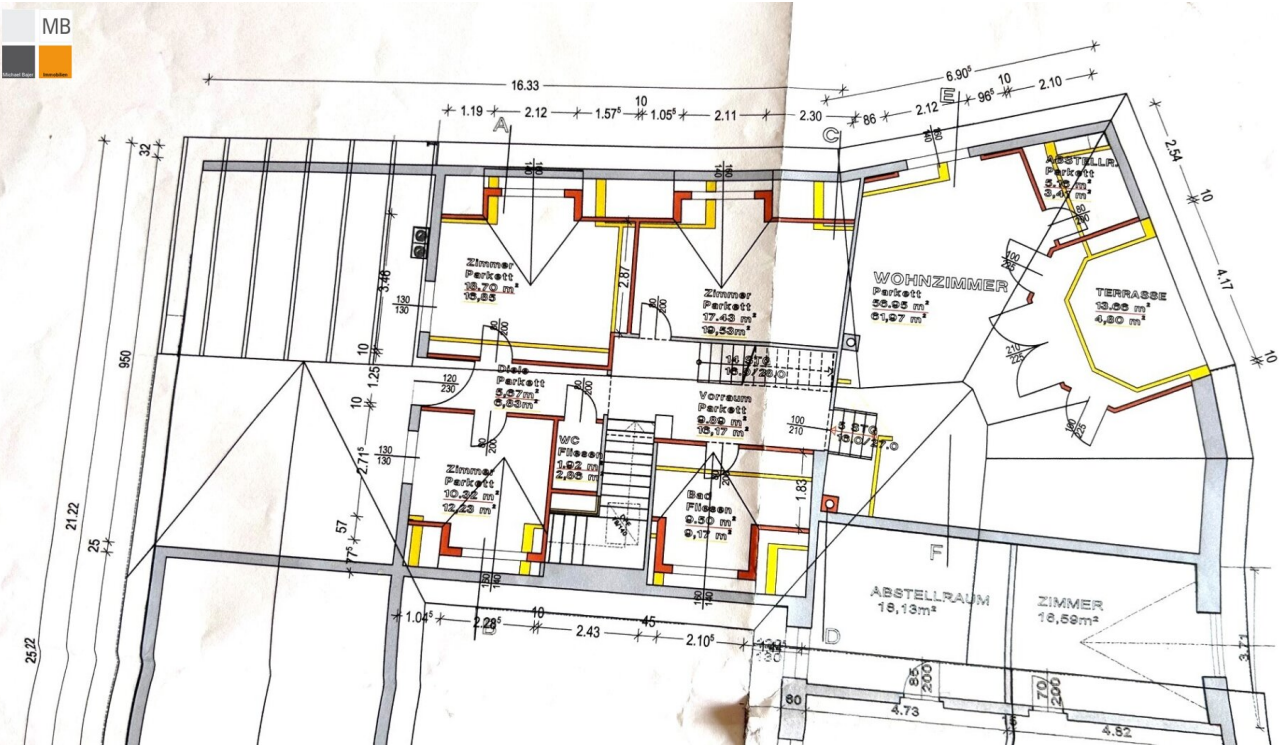








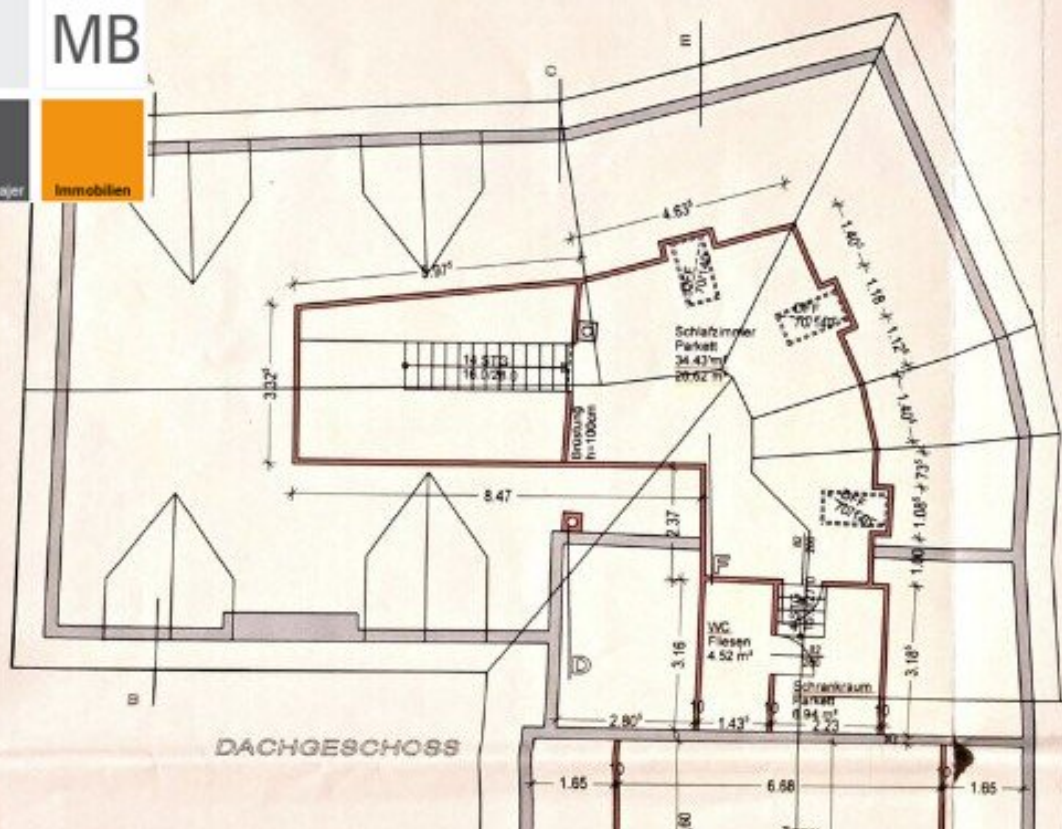


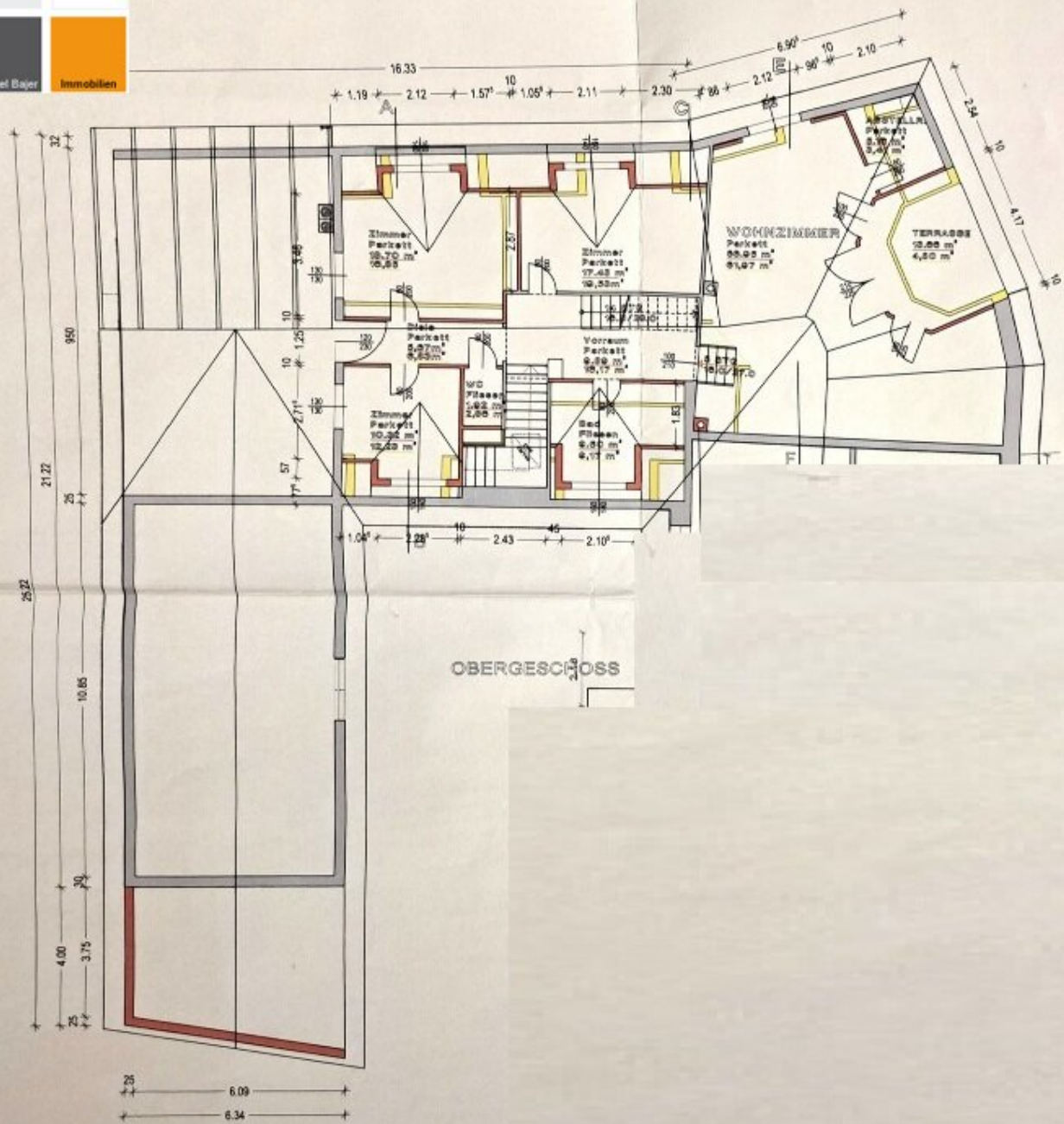


MB

Michael Bajer

Immobilien





Objektbeschreibung

Lichtblick für die ganze Familie im Speckgürtel von Wien!

- Im Erdgeschoß der Immobilie (streng gesehen ist es eine Doppelhaushälfte) befinden sich derzeit Stallungen und Lagerräume, Werkstätten, Schuhraum, Waschküche, Heizraum, Gästetoilette mit insgesamt ca. 150 qm Nutzfläche, die sich perfekt als Werkstatt, Atelier oder Schauraum eignen.
 - Im Obergeschoß befindet sich die riesige Wohnung (zirka 180m² Wohnfläche) mit wunderschönem offenen Bereich für Kochen / Essen / Wohnen samt Zugang zur Terrasse und zentralem Schwedenofen. Weiters sind hier drei Schlafzimmer, ein schönes Bad, separate Toilette beheimatet.
 - Im Dachgeschoß ist der traumhaft schöne und sehr helle Elternbereich mit Schlafzimmer, Schrankraum und Bad mit Toilette.
 - Der seitliche Dachboden ist ebenerdig vom Garten aus begehbar und eignet sich perfekt als Einliegerwohnung oder auch als Atelier / Künstlerwerkstatt / Massagepraxis etc.
 - Solar für Warmwasser, Fußbodenheizung in allen Fliesenräumen.
 - Diese Immobilie ist neuwertig, bezugsbereit innerhalb kurzer Zeit und ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für eine Großfamilie.
 - Es besteht darüberhinaus die Möglichkeit Teile eines benachbarten Grundstücks (1.800 - 2.700 m² tw. Bau- bzw. Grünland) **dazu zu erwerben** (Details aus Anfrage)
-
- **Widmung: Bauland Kerngebiet und die Nachbargründe: 1 Parzelle Grünland und 1 Baulandparzelle wenn gewünscht.**

Infrastruktur und Anbindung: Nah & Frisch ist zu Fuß in 3 Minuten erreichbar sowie ebenfalls;

**Bus 364 BHF Mödling, Bus 255 BHF Liesing, Arzt,
Apotheke, Gemeindeamt, Tennisplatz, Reitstall, Kinderspielplatz, Gasthaus
Postschänke und natürlich der Biosphärenpark
Wienerwald in allen Richtungen vom Haus weg begehbar soweit Sie wollen (Lainzer
Tiergarten, Stift Heiligenkreuz, Föhrenberge**

Wienerwald etc)

Preis / Leistung ist hier perfekt - eine Immobilie mit soviel Potential!

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: 0676/4554 267

Email: 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.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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 <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <10.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap