

**++ Das schönste Eck vom Wienerwald! ++**



**Objektnummer: 3989**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2392 Stangau
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehen  
Verfügung.









## Objektbeschreibung

Hier wird das Wohnen zum Genuss!

- In absoluter Ruhelage aufgrund der Sackgassenlage startet demnächst im beliebten Sulz im Wienerwald ein hochwertiges Wohnprojekt von 6 schlüsselfertigen Einheiten (2 EFH und 4 DHH) mit ca. 135 m<sup>2</sup> - 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie schönen Eigengärten und Sonnenterrassen. Verwirklichen Sie hier Ihren Traum vom Eigenheim und genießen Sie die umliegende herrlich grüne Landschaft im Biosphärenpark Wienerwald!
- 10 PKW-Minuten von Wien entfernt in kompletter Ruhelage.
- Da es nahezu in jede Himmelsrichtung ausgerichtete Häuser / Freiflächen gibt, wird jeder Interessent die für sich passende Immobilie hier finden.
- Charmante Doppelhaushälfte perfekt für die Familie mit zirka 147 m<sup>2</sup> optimal geplanter Wohnfläche und großzügigem Eigengarten.
- Unweit der Häuser gibt es: Nah & Frisch, Bank, Post, Arzt, Apotheke, Gemeindeamt, Busstation Richtung Bahnhof Mödling und Bahnhof Liesing, 2 Restaurants, Kinderspielplatz, Reitställe, Beachvolleyballplatz, Tennisplätze uvm. Der "Gemeindebus" holt fast vorm Haus Ihre Kinder für Kindergarten und Volksschule ab und bringt sie wieder heim.
- der herrlich offene Wohnbereich bietet Platz für eine kuschelige Couchzone samt Anschlussmöglichkeit für einen Kamin, einen Essplatz am Fenster und die gepflegte, perfekt ausgestattete Küche. Ein Gäste-WC und Büro/Gästezimmer komplettieren das Raumangebot im EG. Auf der gemütlichen Terrasse und im Garten verwöhnt die Sonne von mittags bis abends. Im OG sind drei Schlafzimmer, sowie ein Elternbad mit Wanne und Dusche, ein Kinderbad und ein Abstellraum.
- - Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe

## **Heizkosten)**

- Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe - Fußbodenheizung
- Massivbau Ziegel, Zwischenwände Ziegel
- Fenstersystem: Kunststofffenster weiß, Alu-Deckschale außen - Verglasung: 3-fach Isolierverglasung
- Rollläden: Außenliegende elektrisch betriebene Rollläden werden standardmäßig ausgeführt
- Terrassen - Plattenbelag in Kiesbett verlegt
- Eingangstüre: Aluminiumkonstruktion, Sicherheitstüre
- Massivbetondecke / Eichenparkett
- Gartentrennung: Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun verzinkt (Höhe: 1,0 m)
- Wasser- und Stromanschlüsse: Die Terrassen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss
- Müllplatz: Der Müllplatz befindet sich im Vorgarten am Grundstück
- Allgemeine Außenflächen werden begrünt bzw. mit Plattenbelägen versehen.
- Raseneinfassungssteinen od. Stahlblechstreifen
- Jede Hauseinheit verfügt über 2 PKW-Abstellplätze
- Top 1: EFH rechts oben KP EUR 750.000
- Top 2: EFH rechts unten KP EUR 750.000
- Top 3: DHH links oben KP EUR 710.000

**Top 4: DHH links unten KP EUR 710.000**

**Top 5: DHH Bach oben KP EUR 680.000**

**Top 6: DHH Bach unten KP EUR 680.000**

- **Anbindung: A 21 Anschluss Heiligenkreuz und Hinterbrühl in wenigen Minuten erreichbar, Busstation fast "um die Ecke"**

**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](mailto: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.**

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <6.000m

Universität <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap