

**Premiumlage im Wienerwald! Idyllisch gelegenes
Landhaus mit Wellnessbereich und Panoramablick**



Objektnummer: 95279

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	244,00 m²
Nutzfläche:	331,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	146,18 m²
Heizwärmebedarf:	G 261,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

27.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien



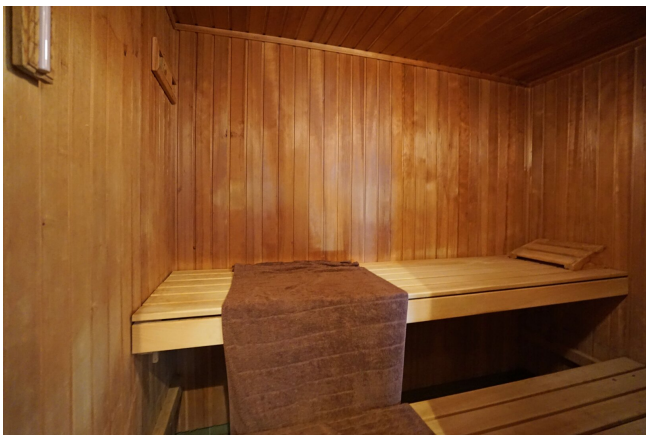


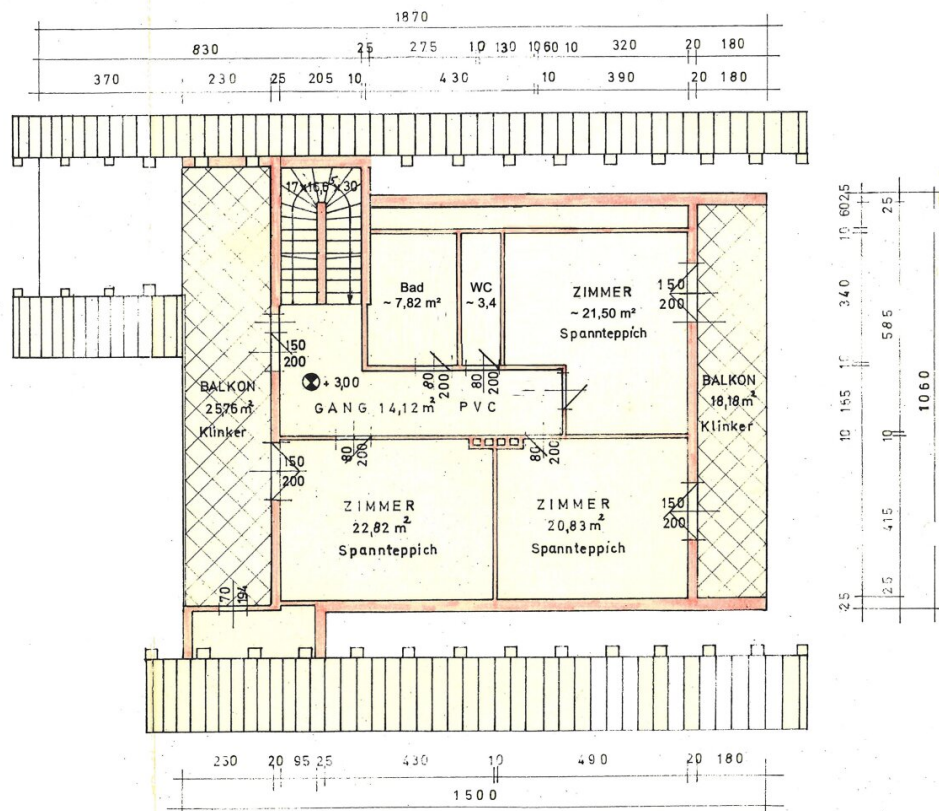




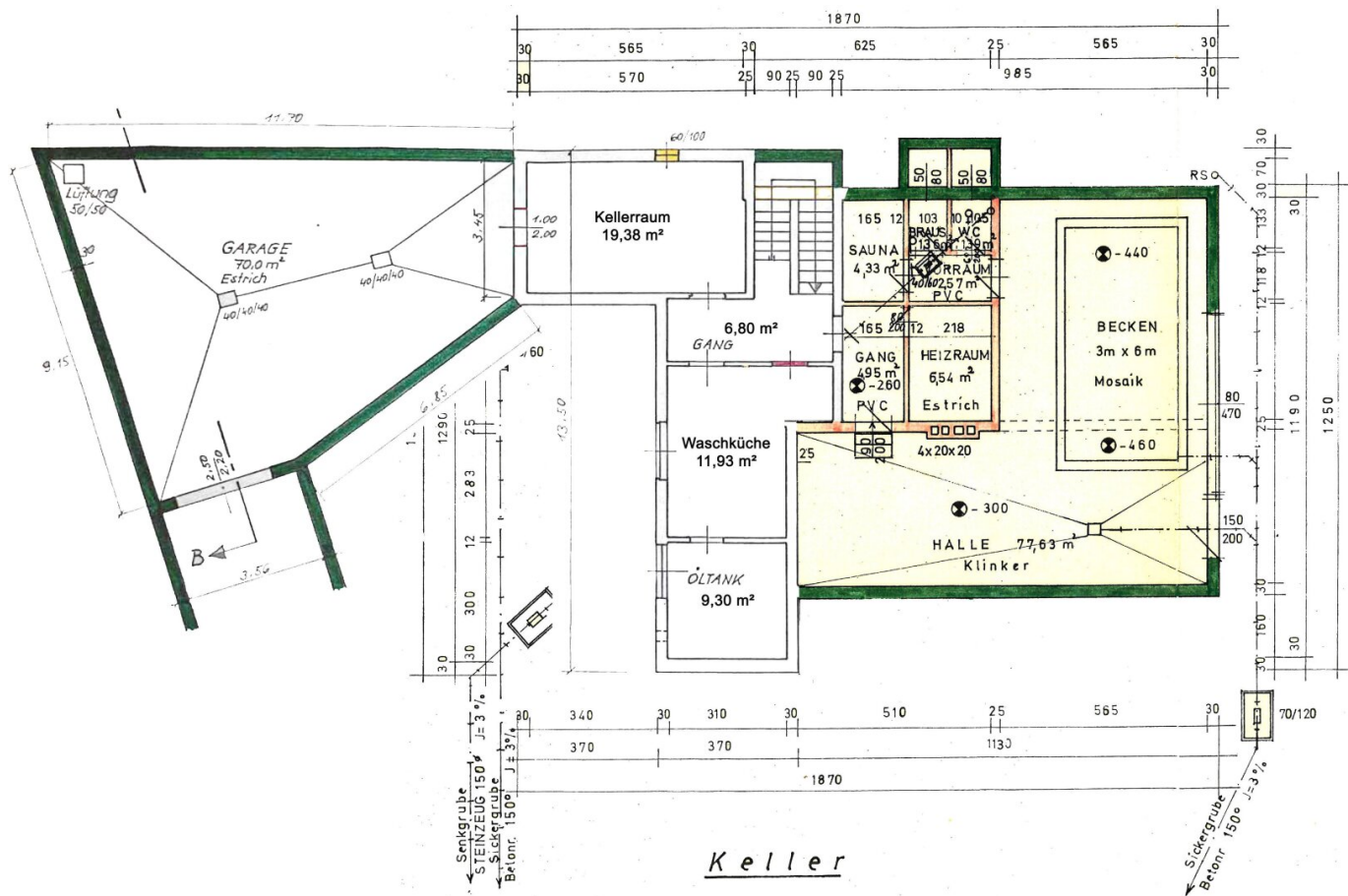








Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft in **Sulz im Wienerwald** bietet auf einem 1.206 m² großen Grundstück Ruhe, Sonne und herrliche Aussicht. Das voll unterkellerte Einfamilienhaus verfügt über ca. **244 m² Wohnfläche** (gesamt ca. 331 m² Nutzfläche) und überzeugt durch seine massive Bauweise und ein umfangreiches Raumangebot.

Highlights:

- Großzügiger Wohnsalon mit offenem Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse
- Privater Wellnessbereich mit Schwimmhalle (3 × 6 m), Sauna und Hausbar
- Zwei überdachte Balkone mit Ausblick in die Natur
- 70 m² große Garage mit Platz für mehrere Fahrzeuge
- Ruhige, etwas erhöhte Lage mit Top Aussicht

Ausstattung & Zustand:

- Massive Ziegelbauweise (Baujahr 1970er)
- Dach 2010 erneuert (Eternova Natura)
- Ölzentralheizung (Hoval Mini-3, Bj. 2006) + Kamin im Wohnsalon
- Öffentliche Anschlüsse (Wasser, Kanal, Strom, Telefon)

Lage & Infrastruktur:

- Idyllische Lage im Wienerwald, südwestlich von Wien
- Gute Verkehrsanbindung (A21, Buslinie 255 nach Wien-Liesing)
- Nahversorger, Kindergarten, Schule, Gastronomie und Sportangebote in der Nähe
- Zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür

Fazit:

Ein großzügiges Wohnhaus mit Wellnesskomfort und hervorragender Lage - ideal für Familien und Naturliebhaber, die Ruhe und Stadtnähe verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap