

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



Objektnummer: 95277

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:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

35.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

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

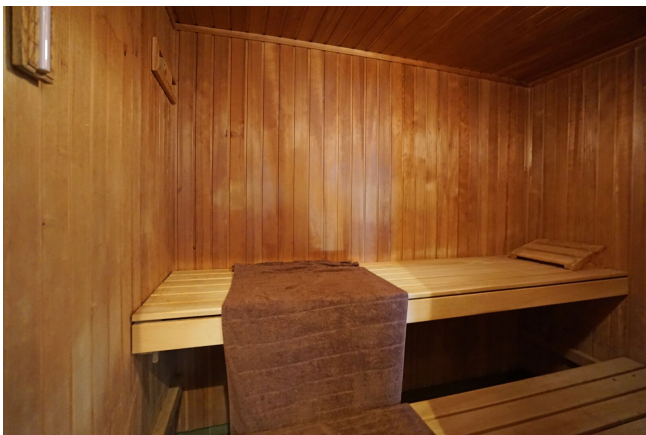


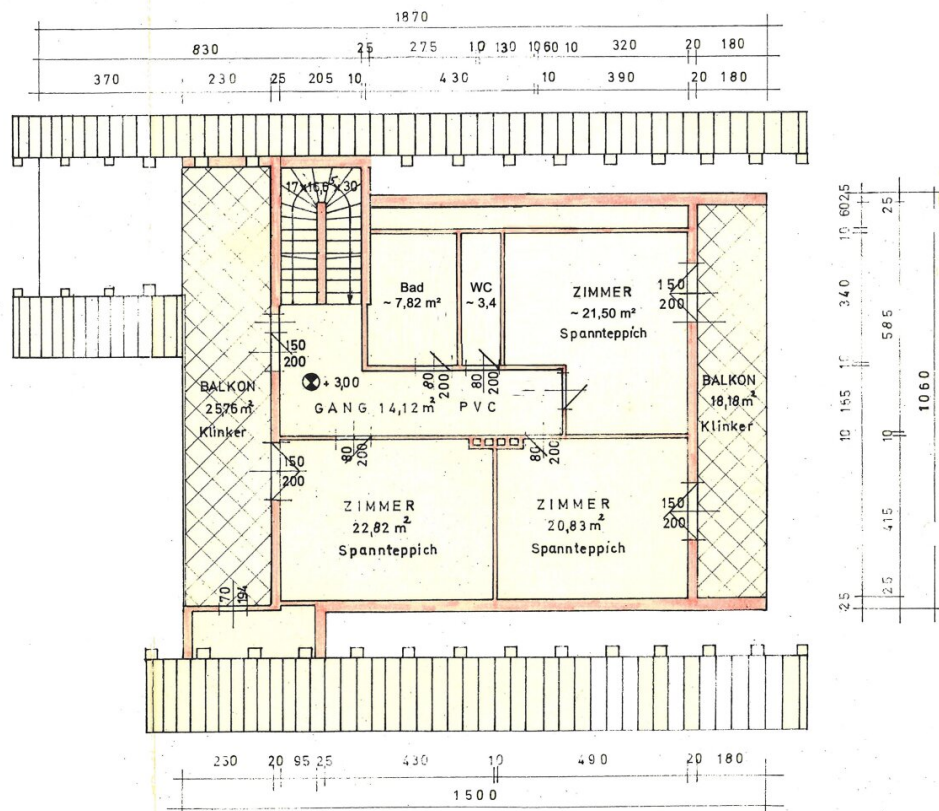




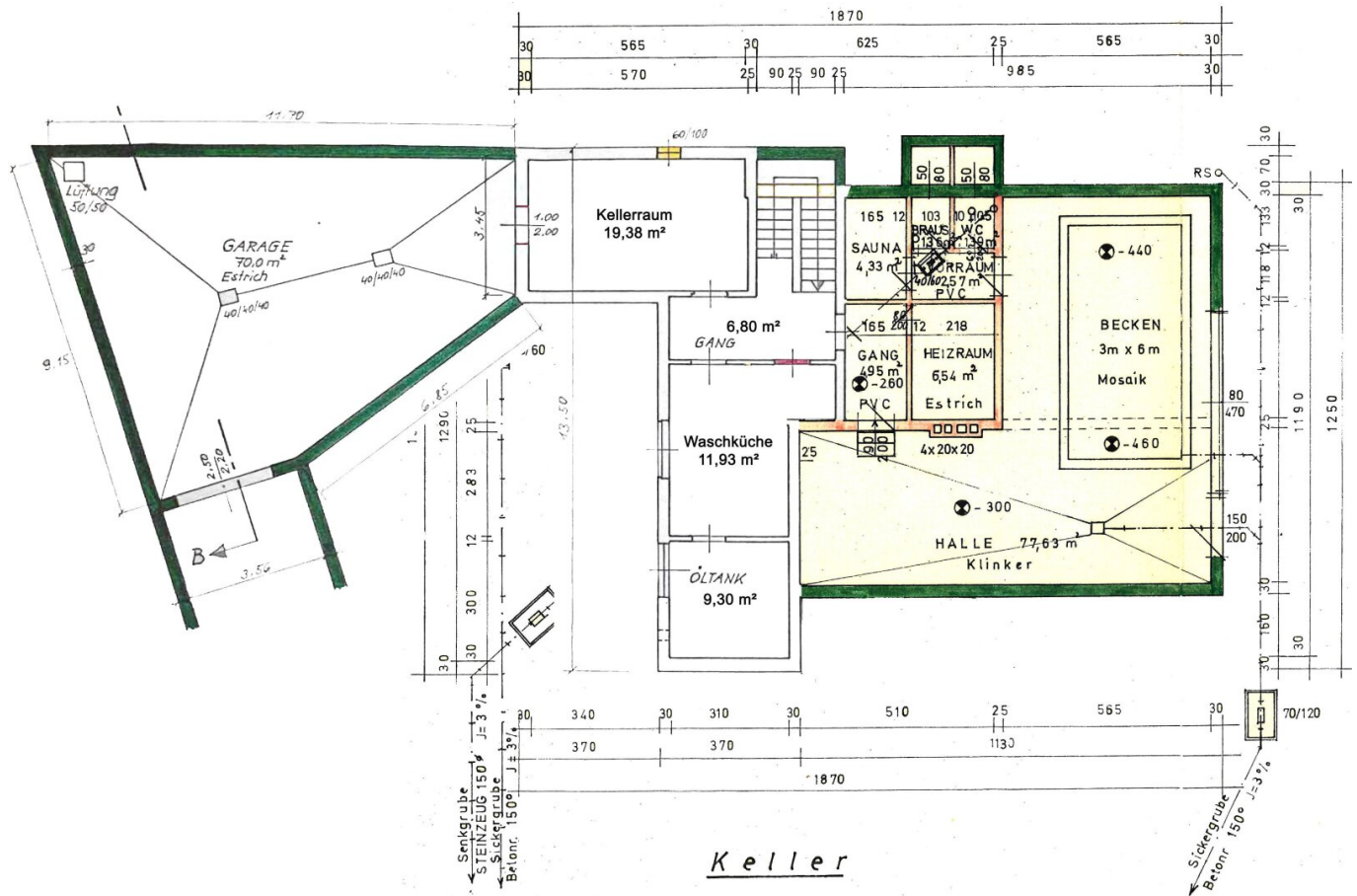








Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Diese großzügige Liegenschaft liegt ruhig und sonnig in der Hügellandschaft des Wienerwalds und bietet auf einem 2.002 m² großen Grundstück viel Platz und Privatsphäre. Das voll unterkellerte Einfamilienhaus verfügt über ca. 244 m² Wohnfläche (insgesamt ca. 331 m² Nutzfläche) und beeindruckt mit einem weitläufigen Wohnsalon samt offenem Kamin, großer Terrasse und herrlichem Ausblick ins Grüne.

Besonderes Highlight ist der private **Wellnessbereich** mit Schwimmhalle (3 × 6 m), Sauna und gemütlicher Hausbar mit Gartenzugang. Zwei überdachte Balkone im Dachgeschoß erweitern den Wohnraum um sonnige Rückzugsorte mit Blick in die Natur.

Das Haus wurde in den 1970er-Jahren in massiver Bauweise errichtet, das Dach 2010 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung (Hoval Mini-3, Bj. 2006) sowie einen offenen Kamin. Eine ca. 70 m² große Garage bietet Platz für mehrere Fahrzeuge.

Lage:

Ruhige Premium-Wohnlage, leicht erhöht mit herrlichem Ausblick und guter Verkehrsanbindung (A21, Buslinie 255 nach Wien-Liesing). Nahversorger, Kindergarten, Schule, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Tennis, Reiten) sind im Ort oder in kurzer Entfernung erreichbar.

Fazit:

Ein großzügiges Haus mit viel Wohnkomfort, Wellnessbereich und sonnigem Garten – ideal für Familien oder Ruhesuchende, die naturnah wohnen und dennoch stadtnah bleiben 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