

**++ Modernes Holzhaus mit Südgarten –  
Familienfreundliche Doppelhaushälfte - 8 Min. von Wien I  
MB IMMOBILIEN ++**



**Objektnummer: 4519**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Raitlstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

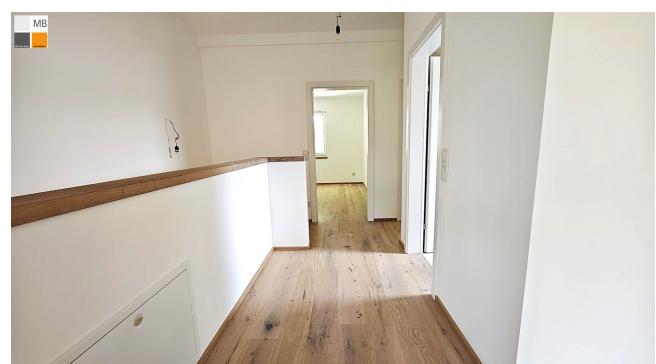


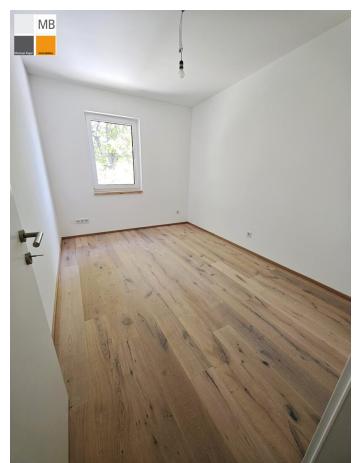
**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien















# Immobilie zu kaufen!

Roswitha Adler

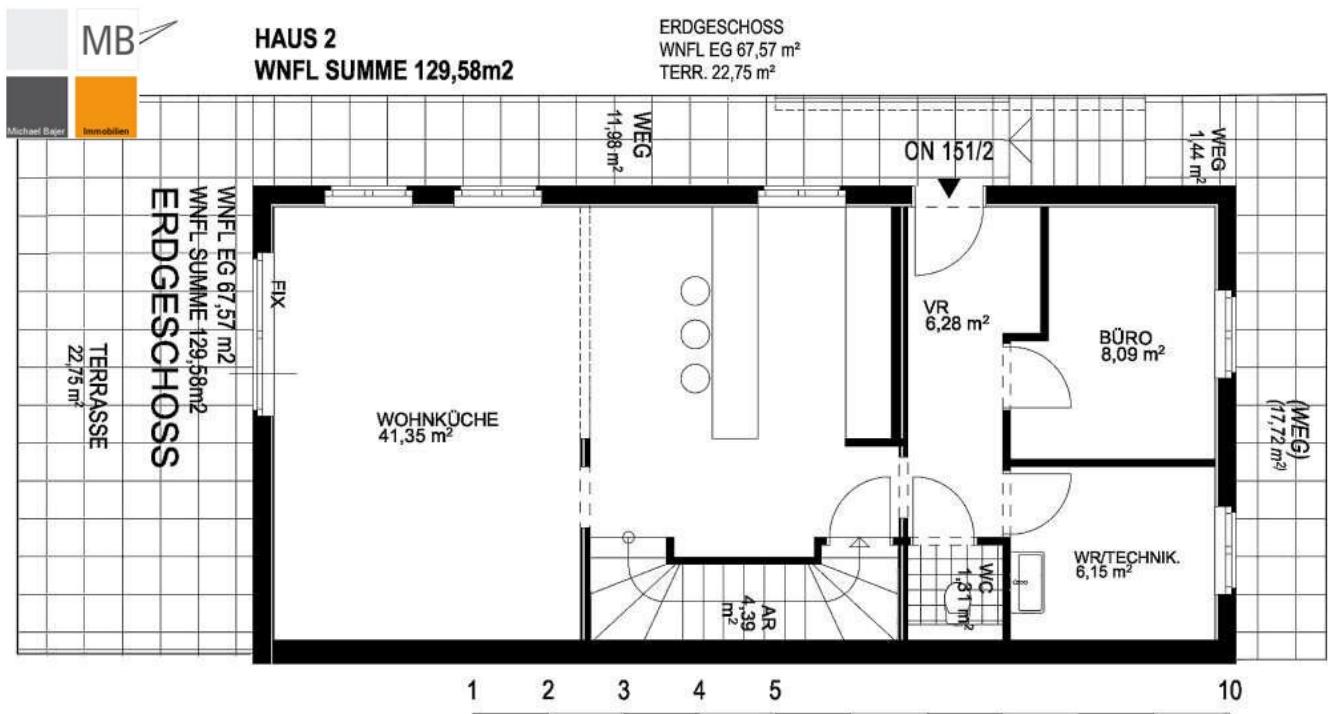
**0676 / 455 42 67**

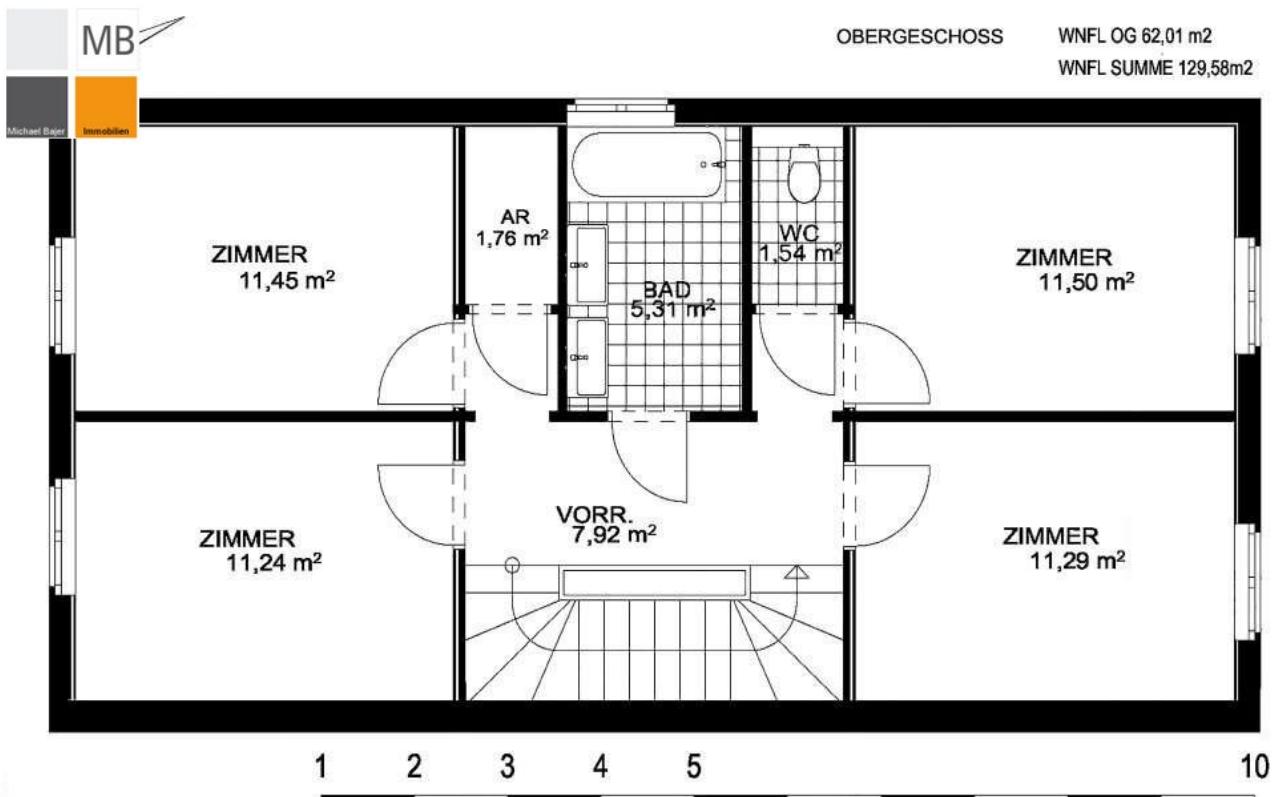
[adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)

[www.mb-immobilien.at](http://www.mb-immobilien.at)



Mehr Leistung. Mehr Mensch.





# **Objektbeschreibung**

**+++ NEUER PREIS! +++**

**Sonnige Doppelhaushälfte im Wienerwald – Schlüsselfertig, energieeffizient & naturnah wohnen!**

**Topgeplantes Holzhaus mit 6 Zimmern, offenem Wohnen und hochwertiger Ausstattung und sonnigem Eigengrund direkt am Waldrand – nur 8 Fahrminuten von Wien!**

**Highlights:** • Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen • Südseitiger Garten mit Rollrasen, Terrasse mit Wasseranschluss, Holzzaun • Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien, 3-fach Isolierverglasung mit Sonnenschutz • Feinsteinzeug in Nassräumen, Sicherheits-Eingangstüre • Schlüsselfertig – modernes Design & Top Preis-Leistungs-Verhältnis

**Raumaufteilung:** • EG: offener Wohn-/Essbereich mit Gartenzugang, Gästezimmer/Büro, WC, Technikraum, Abstellraum • OG: 4 helle Schlafzimmer, Bad mit Wanne, WC, Vorraum, Abstellraum

**Lage & Infrastruktur:** • Verkehrsberuhigte Ruhelage im Biosphärenpark Wienerwald • Nahversorger, Arzt, Apotheke, Post, Bank, Restaurants, Spielplatz, Tennisplätze, Reitställe in Gehnähe • Busstation Richtung Bahnhof Mödling & Liesing „ums Eck“ • A21-Anschluss Heiligenkreuz/Hinterbrühl ca. 2 km entfernt

**Verfügbarkeit & Preis:**

- Haus 1: EUR 550.000 – verfügbar
- Haus 2: EUR 550.000 – verfügbar
- Haus 3 & 4: verkauft

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Wienerwald sichern!**

**Roswitha Adler**

**0676/4554 267**

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**+++ wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++**

**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.**

•

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <5.750m  
Klinik <6.250m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.750m  
Kindergarten <2.750m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.000m  
Polizei <6.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap