

**++ Anbot aufliegend: Glücklich vor den Toren Wiens | MB
IMMOBILIEN ++**



Objektnummer: 4548

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1991
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Garten:	350,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 91,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

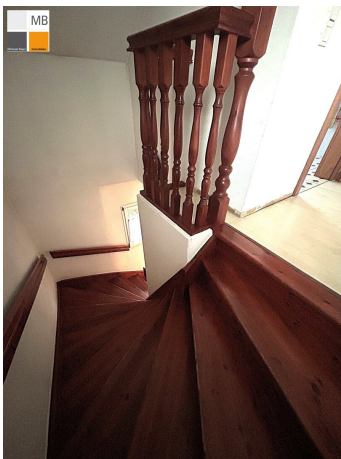
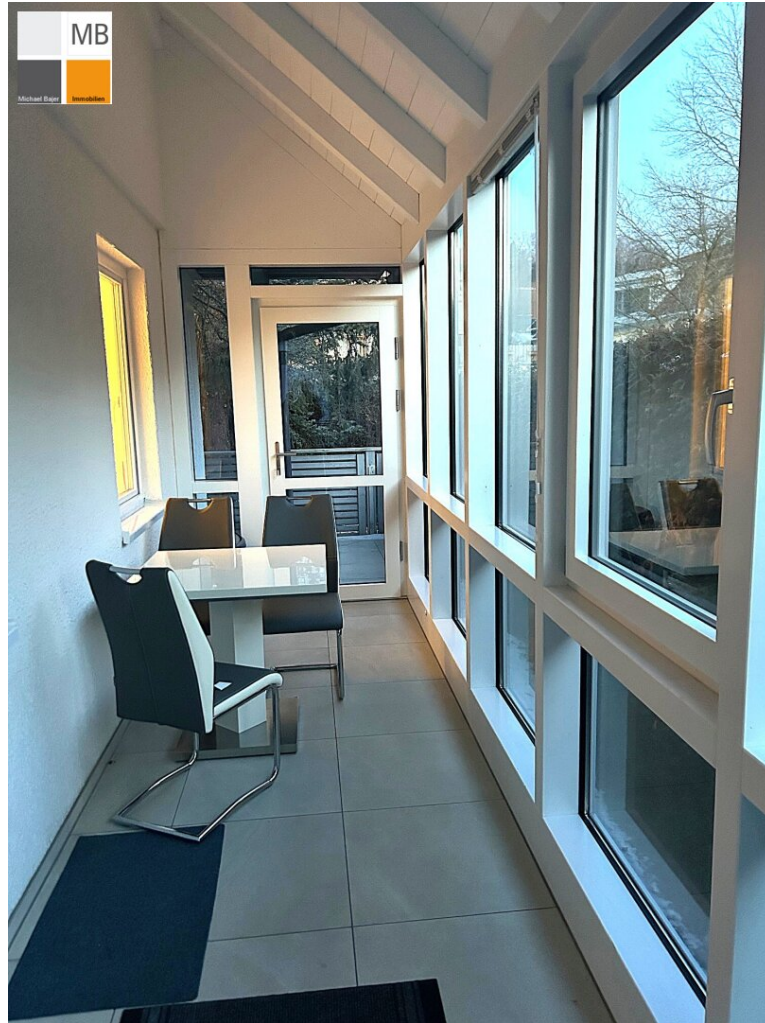
H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



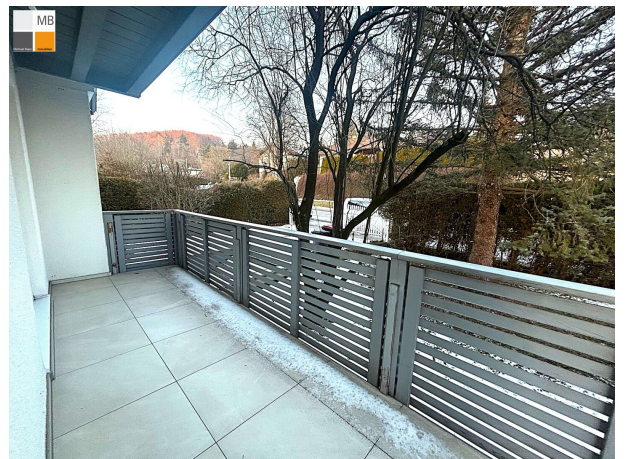
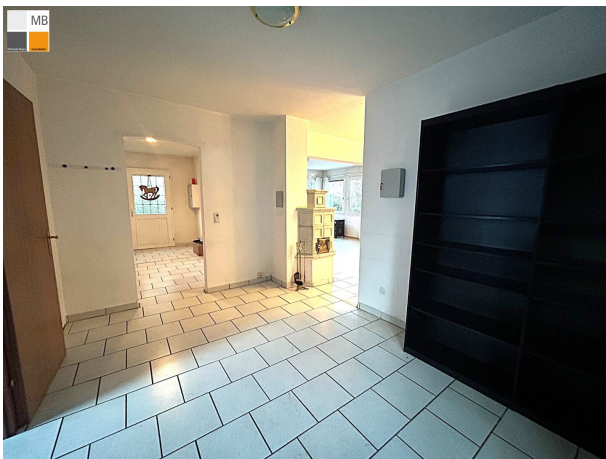


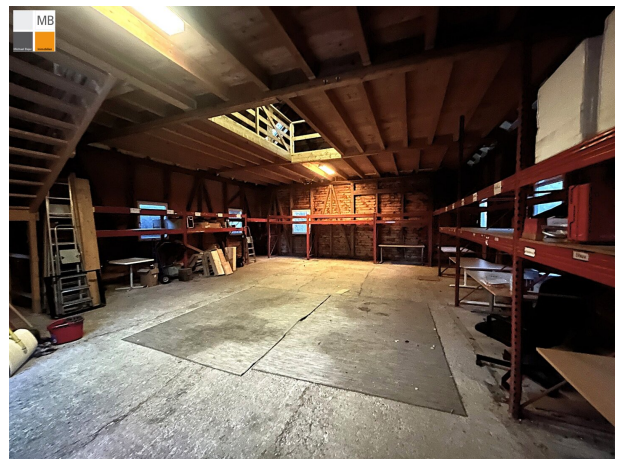


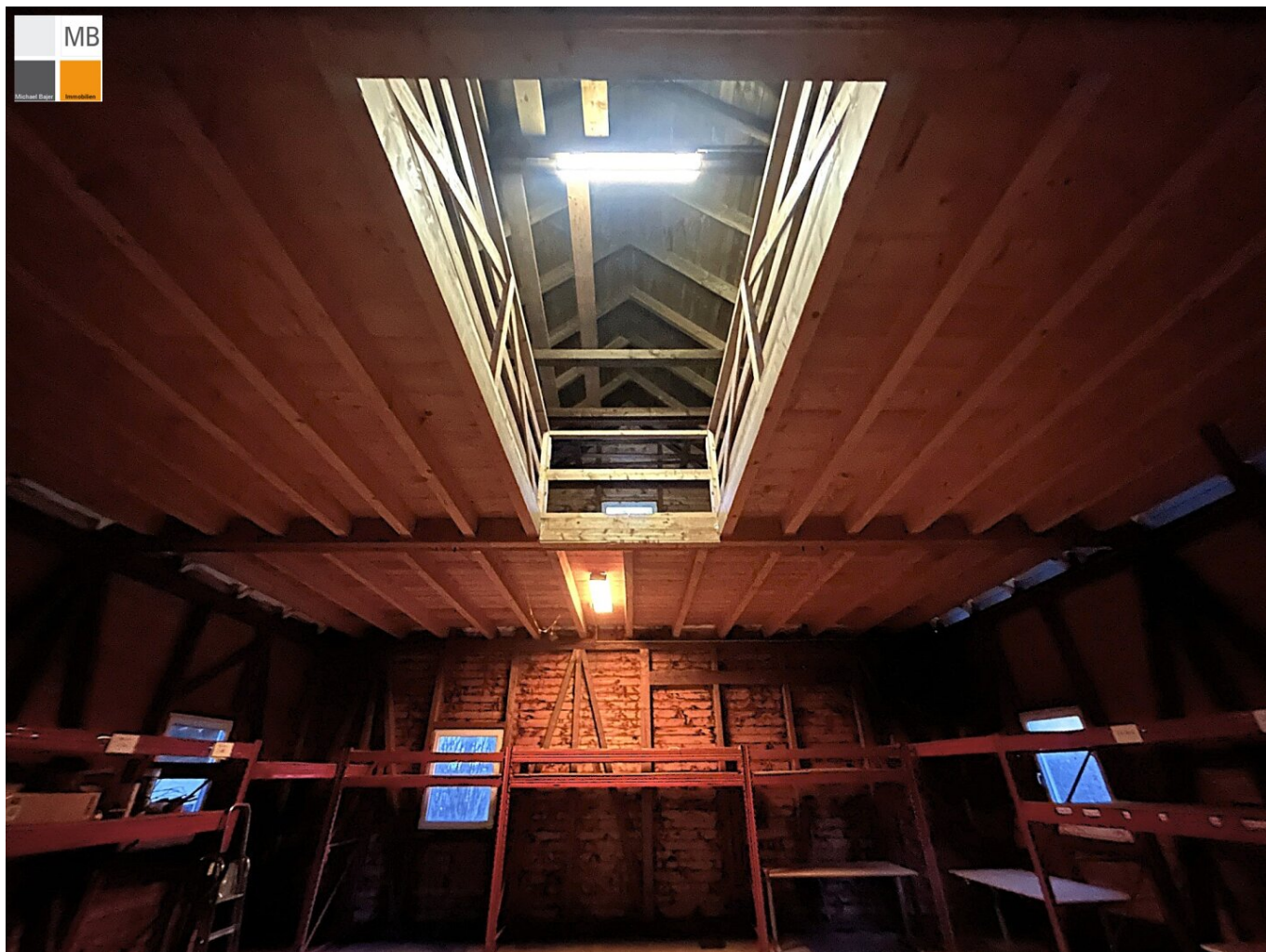












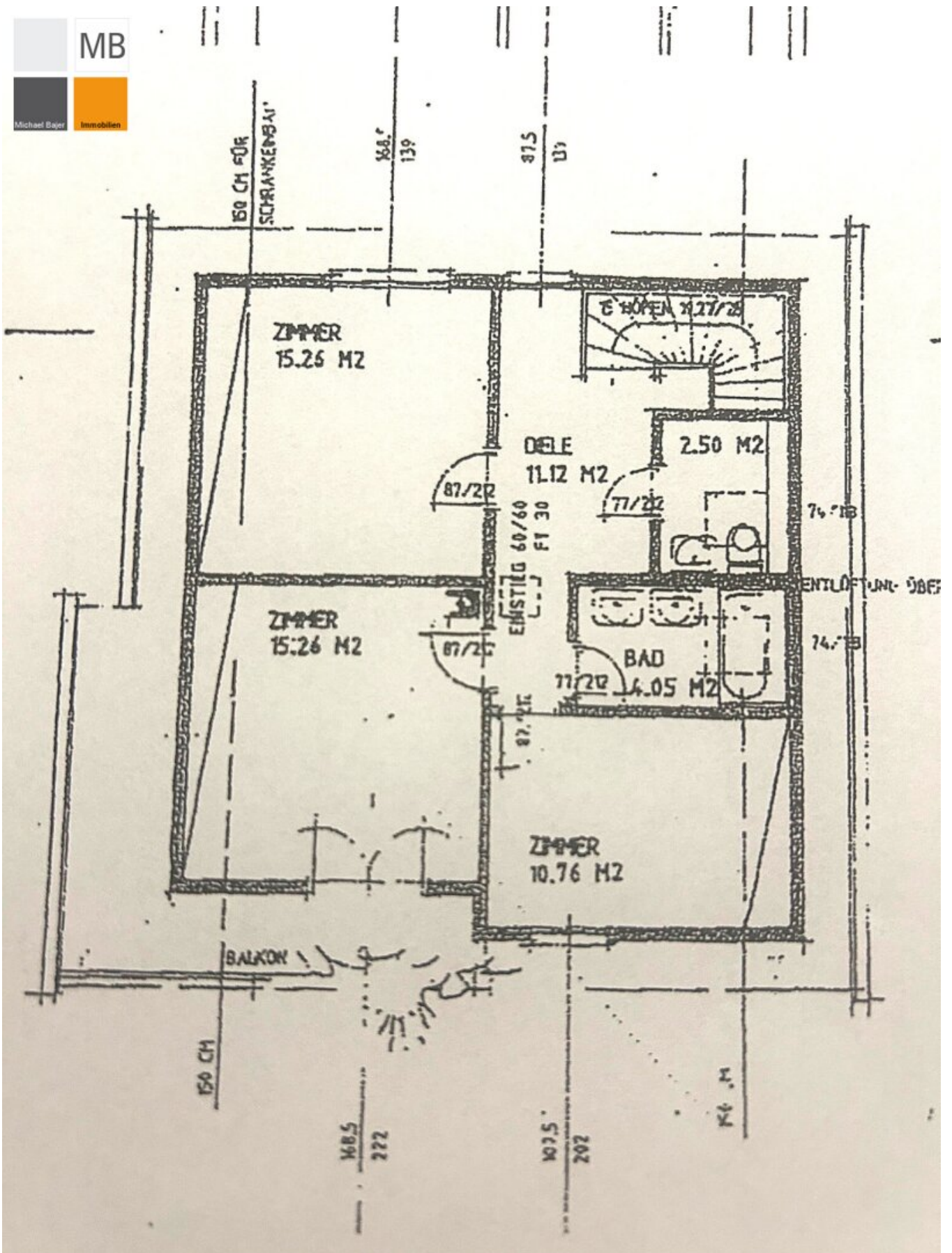


Ihre Maklerin im Wienerwald!

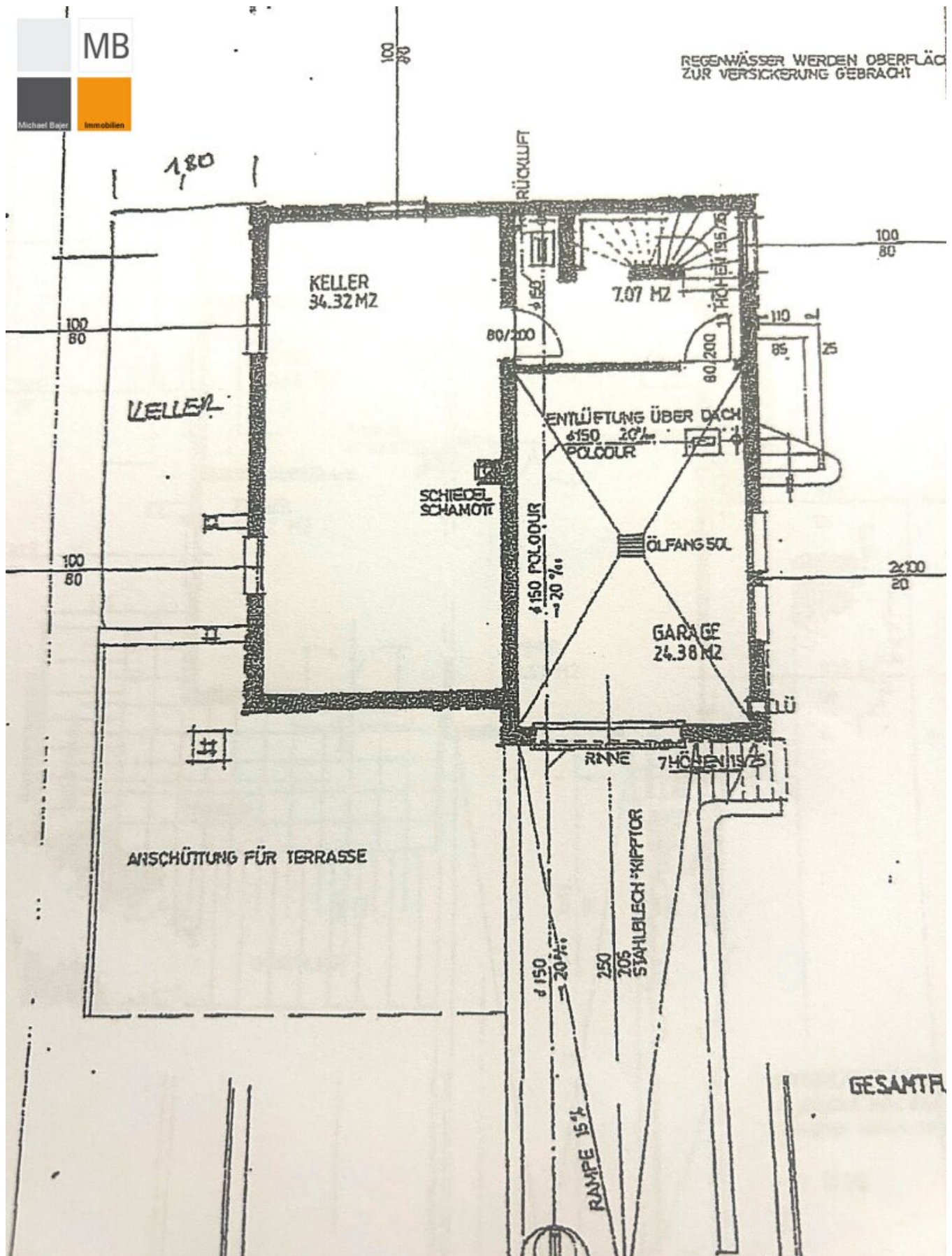
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
 adler@mb-immobilien.at
 www.mb-immobilien.at

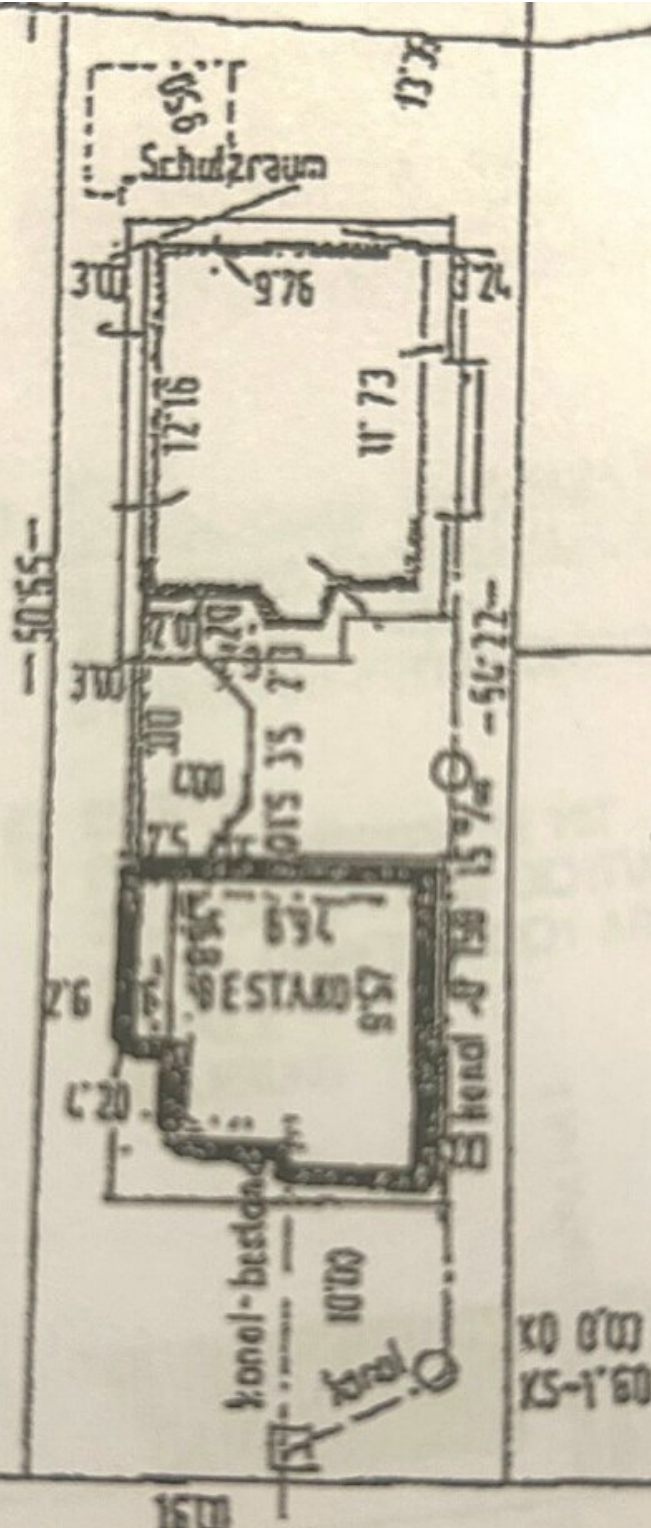


Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**



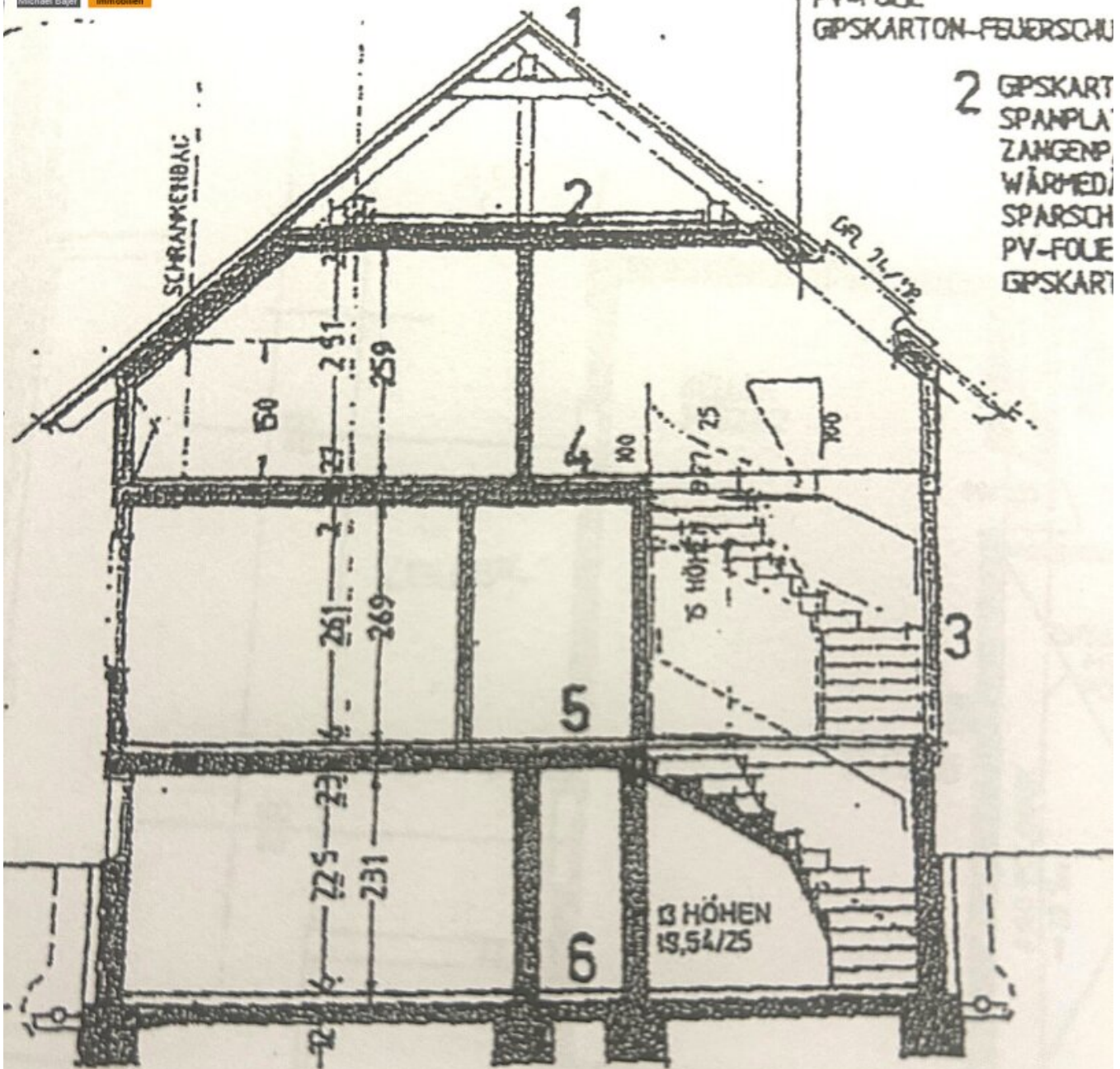
REGENWASSER WERDEN OBERFLÄCH
ZUR VERSICKERUNG GEBRACHT





EST 261/1 Hauptstrasse

2 GPSKART
SPANPLA
ZANGENP
WÄRMED
SPARSCH
PV-FOLIE
GPSKART



4 TROCKENESTRICH KNAUF 24MM
TRITTSCHALLDÄMPLATTEN 25/
SPANPLATTE V20 EI 18MM
HOLZKONSTRUKTION 200MM

PUTZ
RT
BAUPLATTEN 75MM

Objektbeschreibung

Sulz im Wienerwald: eine der beliebtesten Orte im Wienerwaldgebiet, hier wartet dieses sanierungsbedürftige Fertigteilhaus sowie ein riesiger neuwertiger Holzstadl in zentraler Lage auf seine neuen Eigentümer.

Die Umgebung verbindet Natur, Ruhe und Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die die Nähe zu Wien und Mödling schätzen.

? Top?Anbindung & Infrastruktur "ums Eck":

- Busse zu den BHF Liesing und BHF Mödling
- Bank, Arzt, Apotheke, Post, Café und Supermarkt
- Autobahnen A2, A1 und A21 in wenigen Minuten erreichbar – perfekt für Pendler
- Wien in wenigen Minuten ebenfalls gut erreichbar!
- Tennisplätze, Kinderspielplatz, Reitställe
- Betriebskosten / Monat: zirka nur 90 Euro

? Zwei Altbestände am Grundstück – viele Möglichkeiten!

- ein Einfamilienhaus (Altbestand)
- ein Baumeister-Holzstadl, der sich hervorragend ausbauen oder vielseitig nutzen lässt

Neubau, Sanierung, Erweiterung oder Kombination aus Wohnen & Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Optionen.

? Warum dieses Grundstück besonders ist:

- zentrale, dennoch ruhige Lage
- beliebte Wohngegend im Wienerwald
- kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen
- perfekte Verkehrsanbindung
- vielseitige Bebauungsmöglichkeiten dank Altbeständen

- ideal für Familien, Bauträger oder als Firmensitz mit Lagerhalle

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

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.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <5.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

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