

**Bungalow mit direktem Zugang zum Wienerwald – Ruhe,  
Komfort und Natur nur 20 Minuten von Wien entfernt**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/229**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bungalow                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2392 Sulz im Wienerwald                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1948                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                            |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 92,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 559,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 65,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 625.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 909,75 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 60,46 €                                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 1,65 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Alexander Predein**























# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. **92 m<sup>2</sup>** auf einem Grundstück von ca. **687 m<sup>2</sup>**, idyllisch gelegen in **Sulz im Wienerwald**, nur rund **20 Autominuten von Wien** entfernt.

Absolute Ruhe, der Wienerwald direkt vor der Haustür und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten des täglichen Lebens schaffen eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und Stadtnähe.

Das Haus besteht aus:

- einem großzügigen Wohnbereich mit Essplatz
- einer Küche mit hochwertiger, maßgefertigter **DAN-Einbauküche** inklusive aller Einbaugeräte
- zwei Schlafzimmern
- einem Badezimmer und einem separaten WC

Große Panoramafenster eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne und unterstreichen das offene, lichtdurchflutete Wohngefühl.

Direkt gegenüber dem Haus beginnt der Wienerwald und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung in der Natur.

## Technische Ausstattung

Das Haus ist für komfortables, zeitgemäßes Wohnen bestens ausgestattet:

- Beheizung über **elektrische Fußbodenheizung**
- zusätzlicher **großer Holzofen/Kamin**, der Wärme über lange Zeit speichert
- gute Wärmedämmung
- moderne **Mehrkammer-Isolierverglasung**

## Außenbereiche

Zur Immobilie gehören **zwei gemütliche Terrassen**:

- eine Terrasse mit Zugang vom Hauptschlafzimmer
- eine weitere Terrasse mit Zugang von der Küche

Zusätzlich steht ein **großzügiger Garten mit ca. 559 m<sup>2</sup>** zur Verfügung – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.

## Nutzung

Das Haus eignet sich sowohl als **Hauptwohnsitz** als auch als **Rückzugsort bzw. Wochenendhaus** fernab des städtischen Trubels.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich vom besonderen Charme und der einzigartigen Atmosphäre dieser Immobilie.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <9.500m

### Kinder & Schulen

Schule <4.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <5.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <6.000m



**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.000m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap