

**++ Großzügiges Wohn? + Arbeitsdomizil im Grünen nahe  
Wien I MB IMMOBILIEN ++**



Blick von oben

**Objektnummer: 4558**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2392 Sulz im Wienerwald
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	550,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	730.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

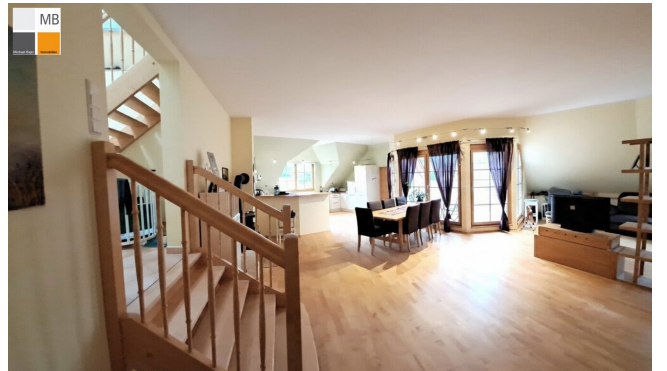
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

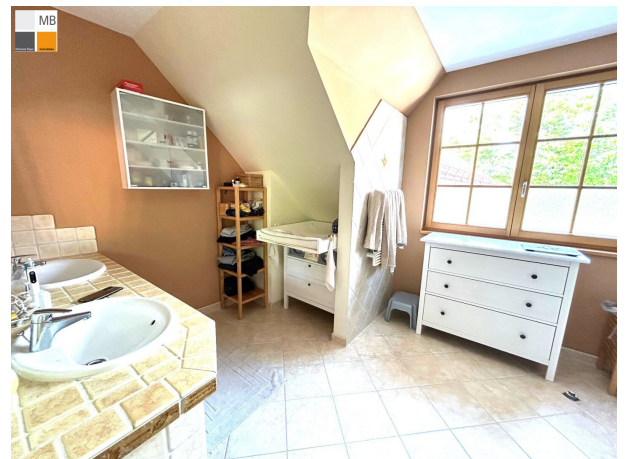


**Roswitha Adler**

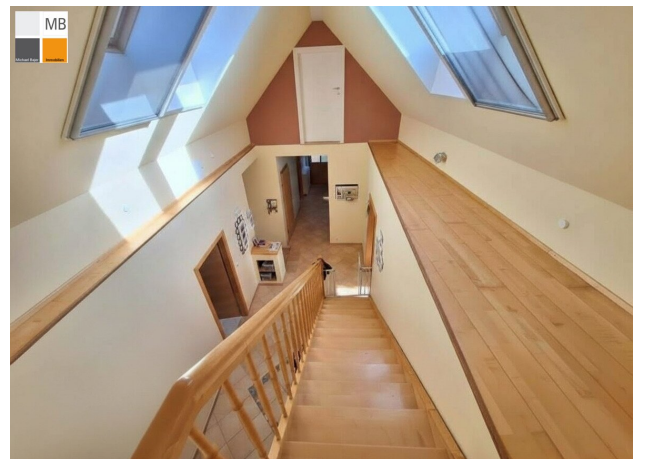
Michael Bajer Immobilien

















 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

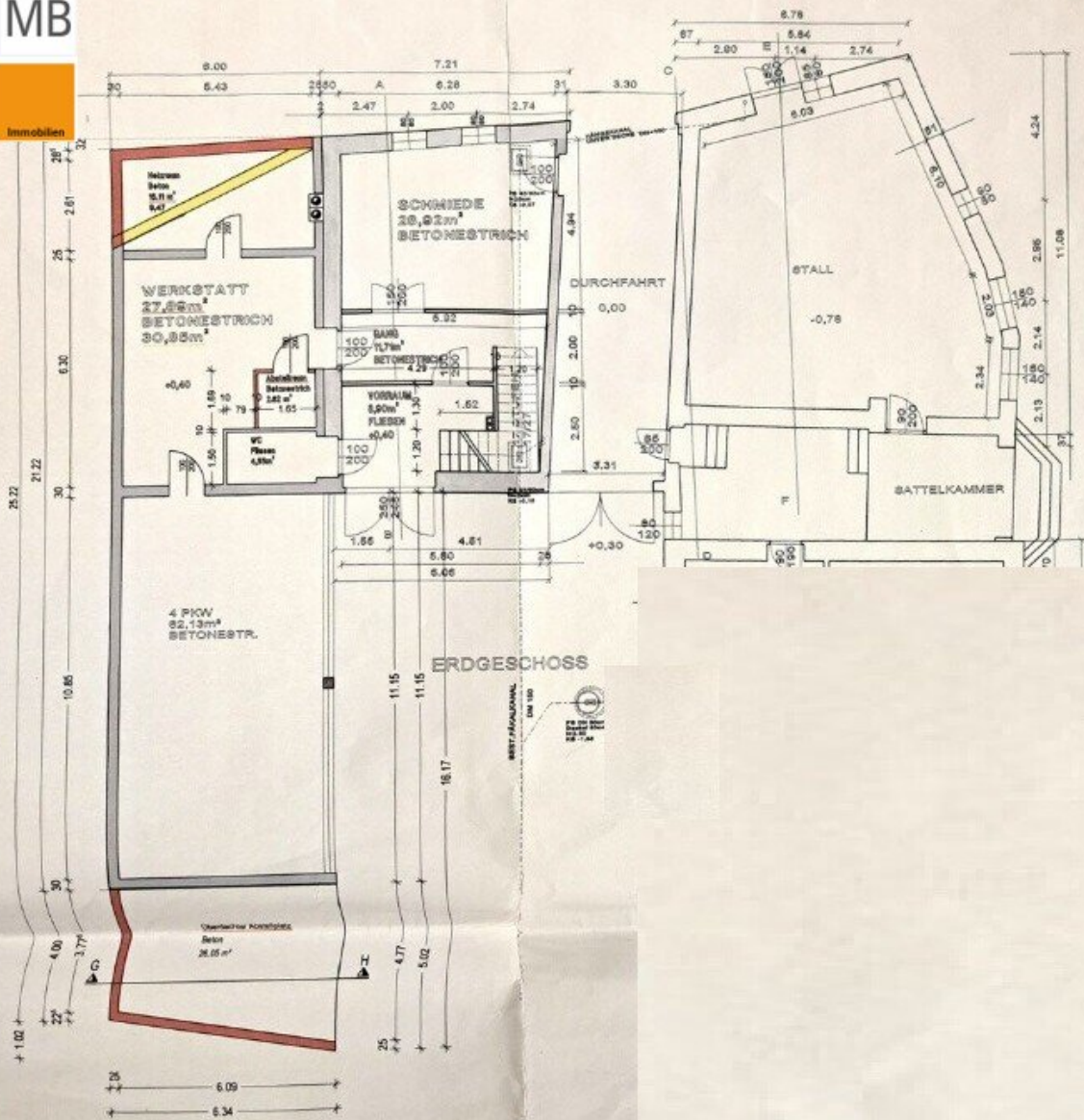
**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB

Michael Bayer Immobilien

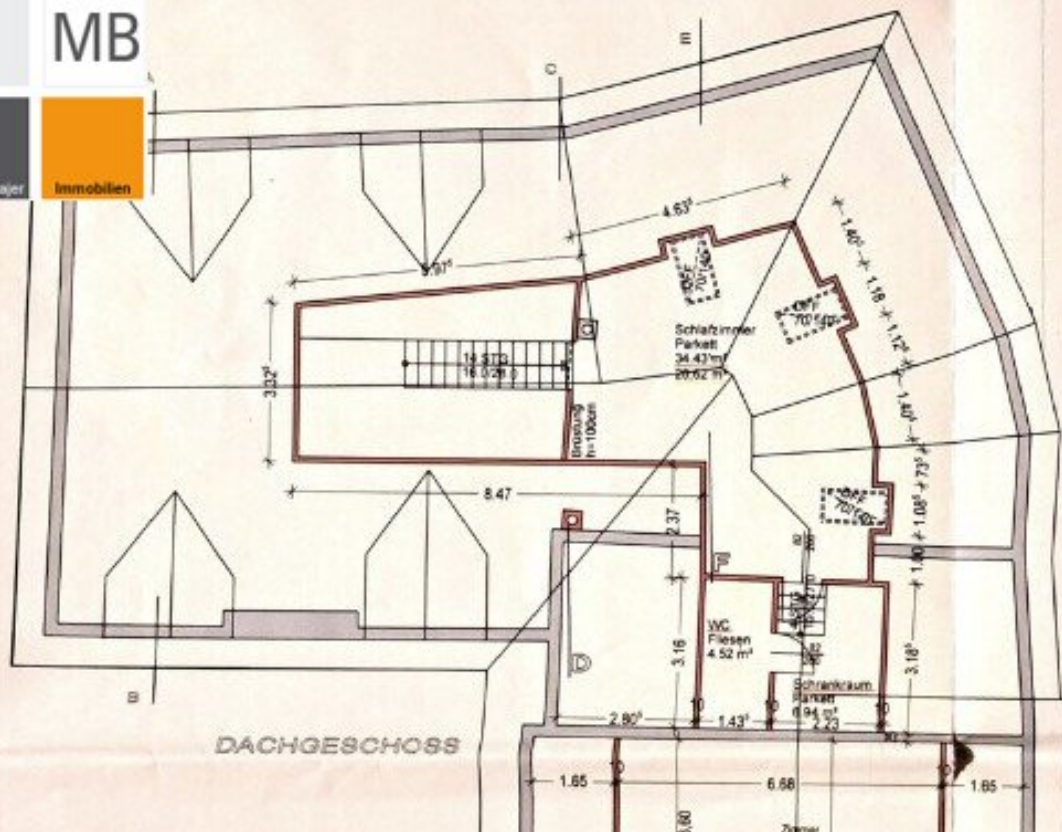




MB

Michael Bayer

Immobilien



DACHGESCHOSS



## **Objektbeschreibung**

### **? Wohnen, Arbeiten & Leben im Wiener Speckgürtel!**

Manche Immobilien erzählen schon beim Betreten ihre Geschichte. Diese hier erzählt gleich mehrere: von großzügigem Wohnen, kreativem Arbeiten, liebevoll gepflegtem Altbestand und einem Leben, das Natur, Familie und Beruf harmonisch verbindet. Ein Ort, an dem man ankommt – und bleibt.

### **? Viel Raum für Ihre Lebenspläne:**

Dieses halbe Landhaus bietet ein außergewöhnliches Platzangebot, das man in dieser Form nur selten findet. Ob Großfamilie, Selbstständige, Kreative oder Menschen mit besonderen Hobbys – hier entfaltet jeder seinen Raum.

### **Erdgeschoß: ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche voller Möglichkeiten:**

Werkstatt, Atelier, Schauraum, Hobbyräume oder Tierhaltung: Stallungen, Lagerräume, Werkstätten, Schuhraum, Waschküche, Heizraum und Gäste-WC bilden ein vielseitiges Fundament für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Alles ebenerdig, alles großzügig, alles sofort nutzbar.

### **Obergeschoß: ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Wohlfühlen:**

Der große, offene Wohn / Ess / Kochbereich mit Schwedenofen ist das Herzstück des Hauses. Licht, Wärme und Weite prägen diesen Raum. Drei Schlafzimmer, ein schönes Badezimmer und ein separates WC runden das Familienleben perfekt ab. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine kleine Terrasse – ideal für den Morgenkaffee. Eine weitere große Terrasse (auch für einen Pool) öffnet sich zum Garten hin und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

### **Dachgeschoß: der private Rückzugsort:**

Ein traumhaft heller Elternbereich mit Schlafzimmer, Schrankraum und eigenem Bad schafft einen Ort der Ruhe und Geborgenheit.

### **Seitlicher Dachboden: ebenerdig begehbar:**

Ein echtes Highlight: Dieser Bereich eignet sich ideal als Partyraum, Einliegerwohnung, Atelier, Praxis, Massage- oder Yogaraum. Ein eigener Zugang macht ihn besonders wertvoll.

### **? Ausstattung, die das Leben leichter macht:**

- Solaranlage für Warmwasser
- Fußbodenheizung in allen Fliesenräumen
- Super Energiekennzahl - niedrige Heizkosten!
- 2 überdachte Stellplätze + 1 Außenstellplatz
- Hausbrunnen & Zisterne
- Großzügige Terrassen & ein liebevoll gepflegter Garten
- Pool (aufstellbar)
- Weiteres Ausbaupotential im Heuboden

Der Altbestand wurde laufend saniert und erweitert – mit viel Sorgfalt und Respekt vor der Substanz. Das Haus ist neuwertig, gepflegt und rasch bezugsbereit.

### **? Lage, die Natur & Alltag verbindet:**

In wenigen Minuten zu Fuß erreichbar: Nah & Frisch, Arzt, Apotheke, Gemeindeamt, Spielplatz, Tennisplatz, Reitstall, Gasthaus Postschänke sowie die Buslinien 264 (Bhf Mödling) und 255 (Bhf Liesing).

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken:**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

[adler@mb-immobilien.at](mailto: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 <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <5.500m

Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

### **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