

## **Der Traum vom Eigenheim mit eigenem Brunnen im wunderschönen Sulz in Wienerwald**



**Objektnummer: 1967/80**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meistereie GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2392 Dornbach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	708,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Emanuel Vasile Szkopecz**

Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

T +43 676 6344164

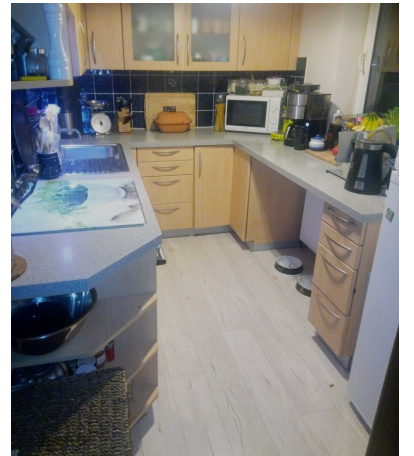
H +43 676 6344164

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

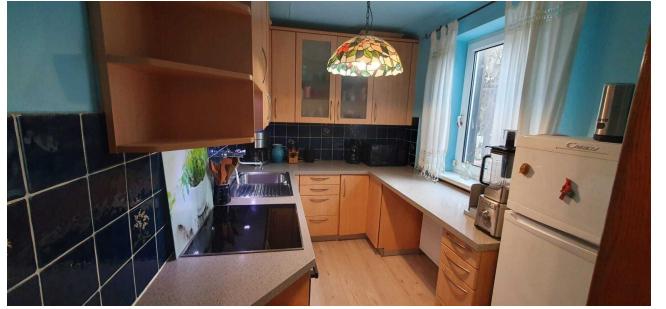


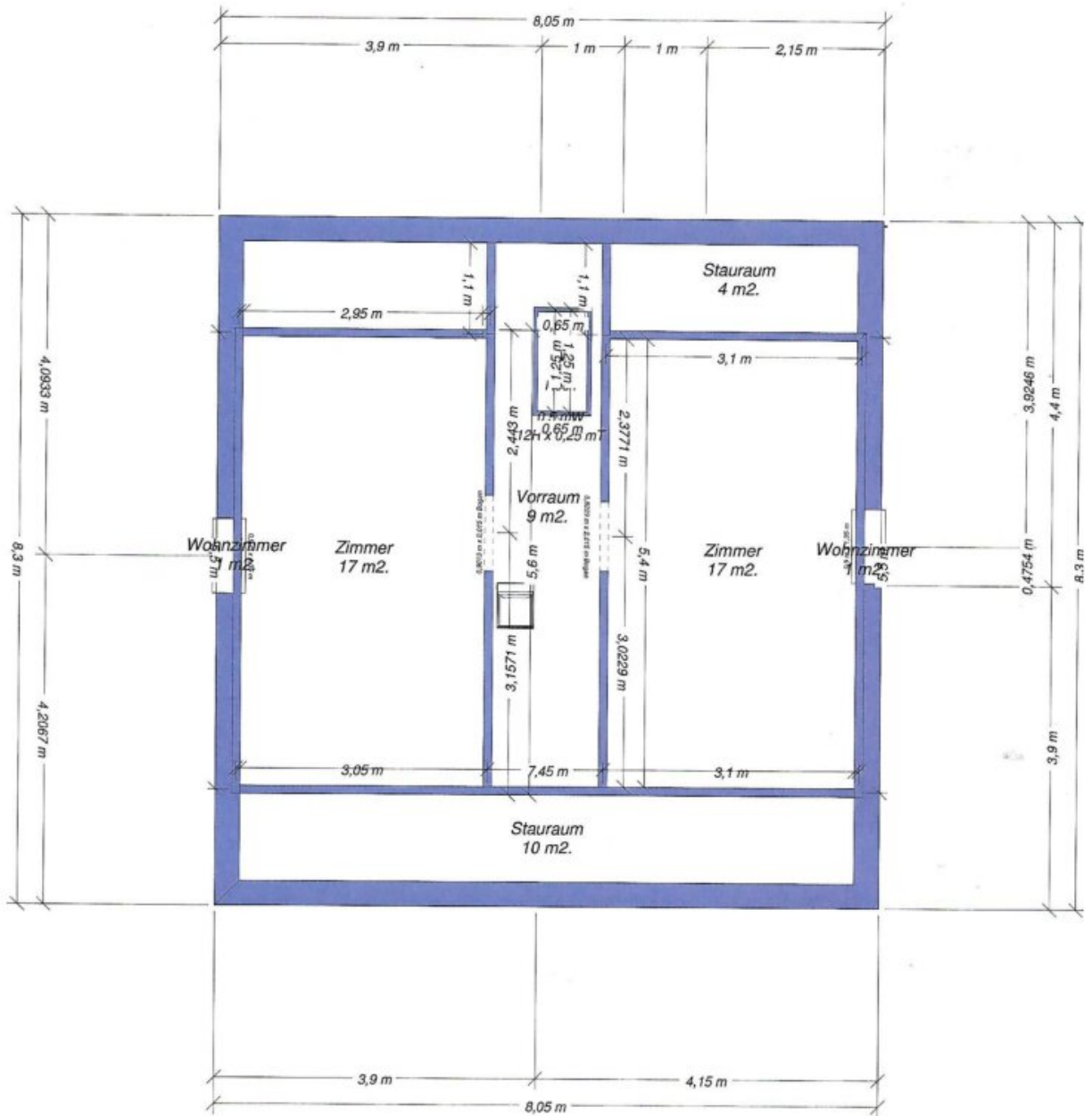


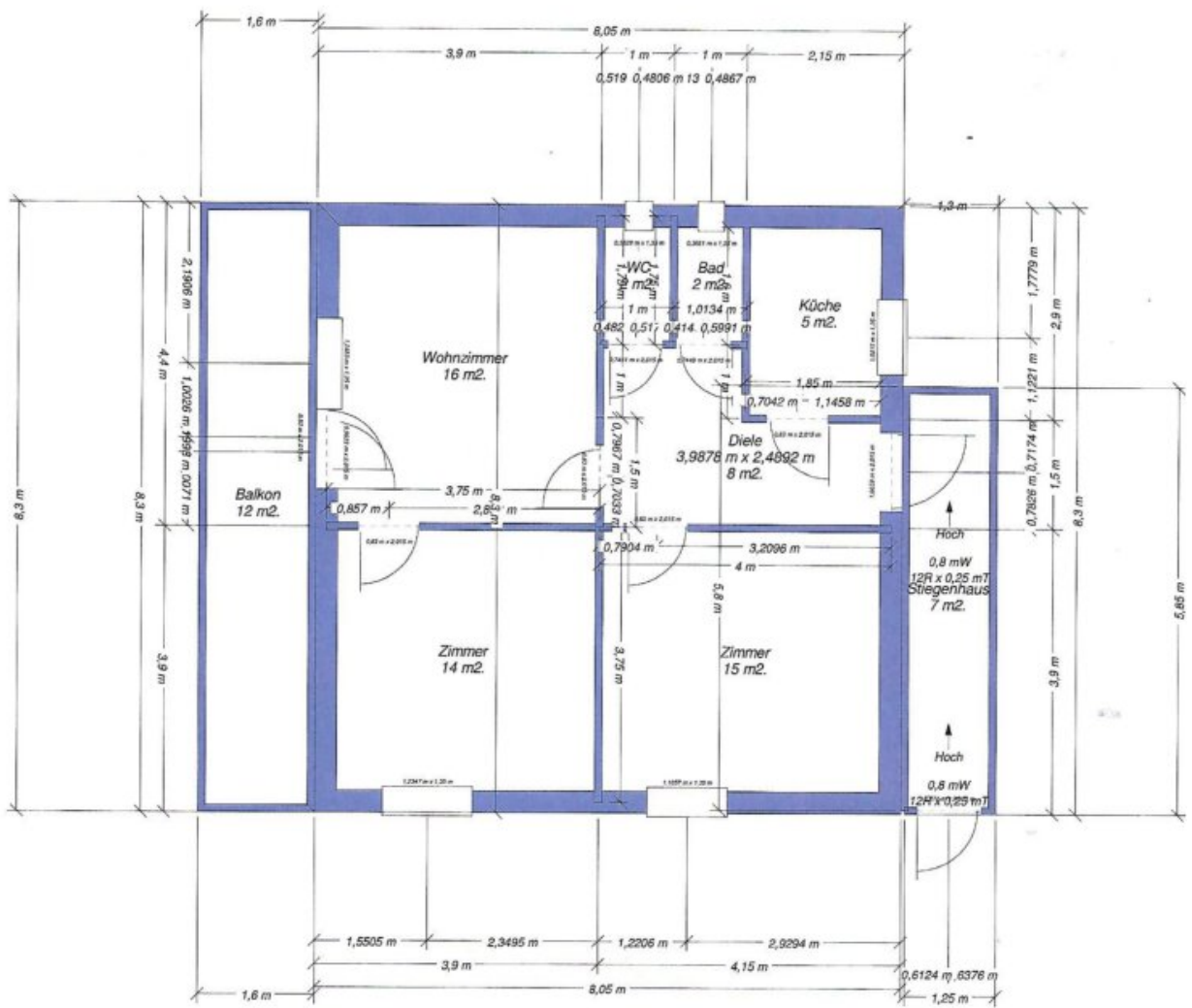


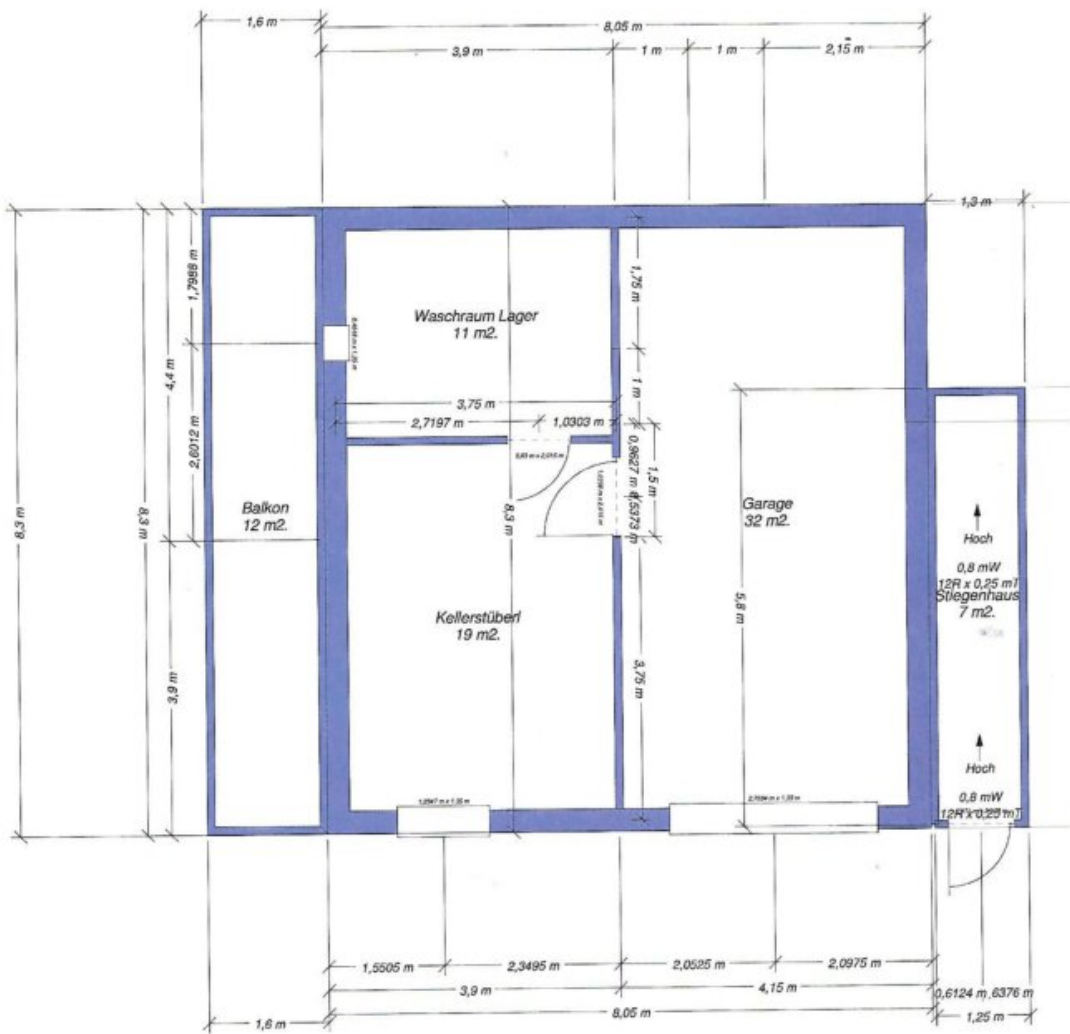












## Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück mit **795 m<sup>2</sup>** erwartet Sie ein gepflegtes Haus, das durch durchdachten Komfort und liebevolle Details überzeugt. Auf **ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet sich Ihnen hier ein wahres Wohlfühlparadies zum Kaufpreis von **€ 399.000,-**.

Dieses charmante Massivhaus besticht durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Die Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine Dusche – ideal für einen entspannten Start in den Tag. Beheizt wird das Haus mittels effizienter und umweltfreundlicher Pelletsheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

An sonnigen Tagen genießen Sie den herrlichen Südbalkon sowie die großzügige Terrasse mit traumhaftem Grünblick. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden ein.

Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder zusätzlichen Stauraum.

Die Lage überzeugt durch gute Verkehrsanbindung mit Busverbindungen sowie durch eine angenehme Infrastruktur. Arzt und Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe und erleichtern den Alltag.

Dieses Haus eignet sich ideal für Paare, Singles oder eine kleine Familie, die naturnah wohnen und gleichzeitig nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten. Zudem bietet sich bei entsprechendem Ausbau des Dachbodens weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und lassen Sie sich von der harmonischen Kombination aus Komfort, Lage und idyllischem Ausblick begeistern.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <4.500m

Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.500m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap