

Bauernhausidylle im Wienerwald nahe dem Naturpark Föhrenberge



Objektnummer: 5730

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1780
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,00 m²
Nutzfläche:	286,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	20
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m²
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien











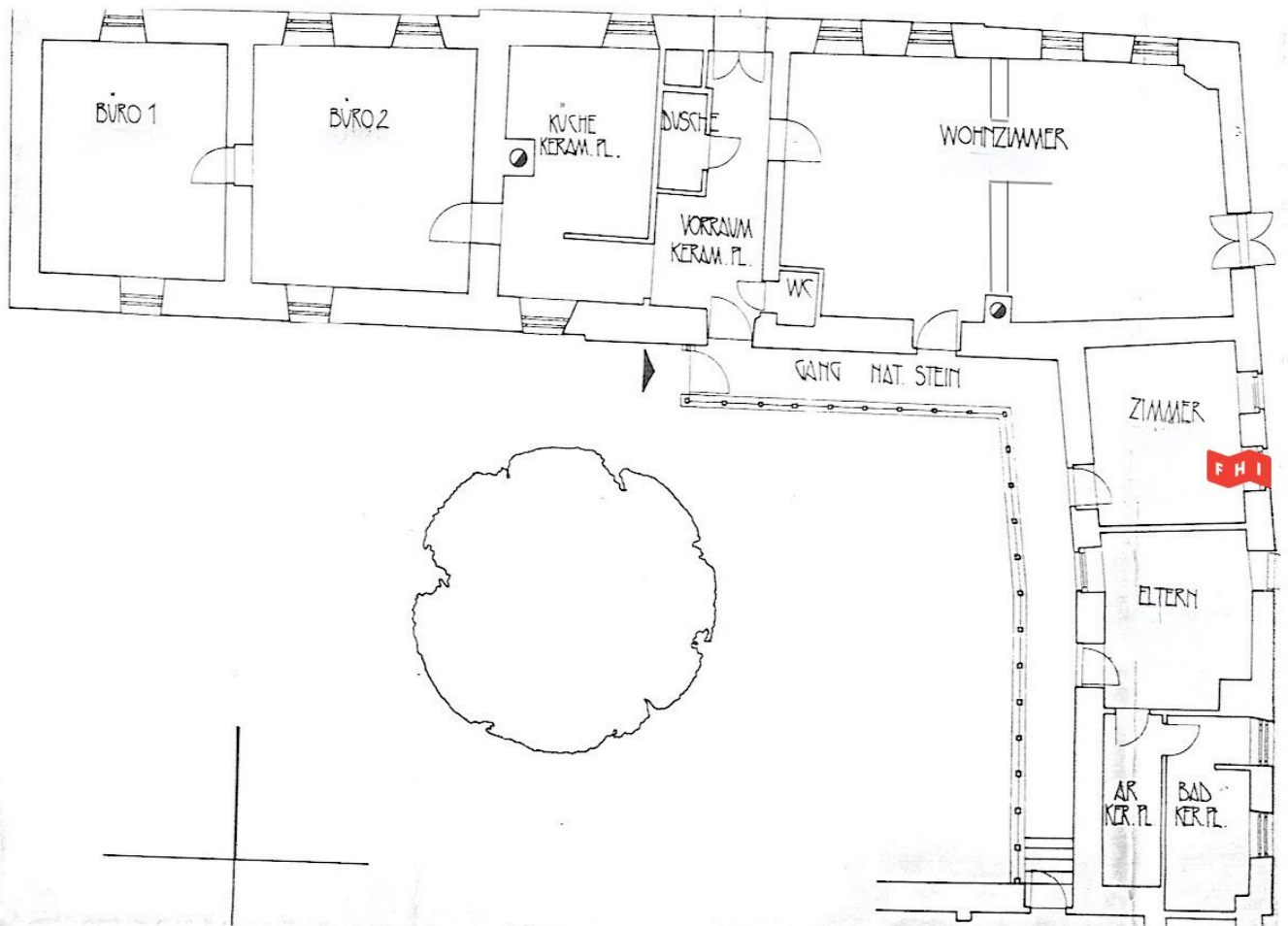














8.80

11.90

6.80

Hof

Scheune
42.0 m²

Keller

Ausstell-
terasse
8.6 m²

12.0 m²

Scheune
45.4 m²

Holzschuppen
35.0 m²

Bad
10.5 m²

WC
1.5 m²

Küche
14.0 m²

Bauern-
stube
14.0 m²

Wohnzimmer
25.2 m²

Schlafzimmer
23.0 m²

Gang
7.8 m²

Küche
15.6 m²

Wohnzimmer
23.4 m²

Schlafzimmer
20.8 m²

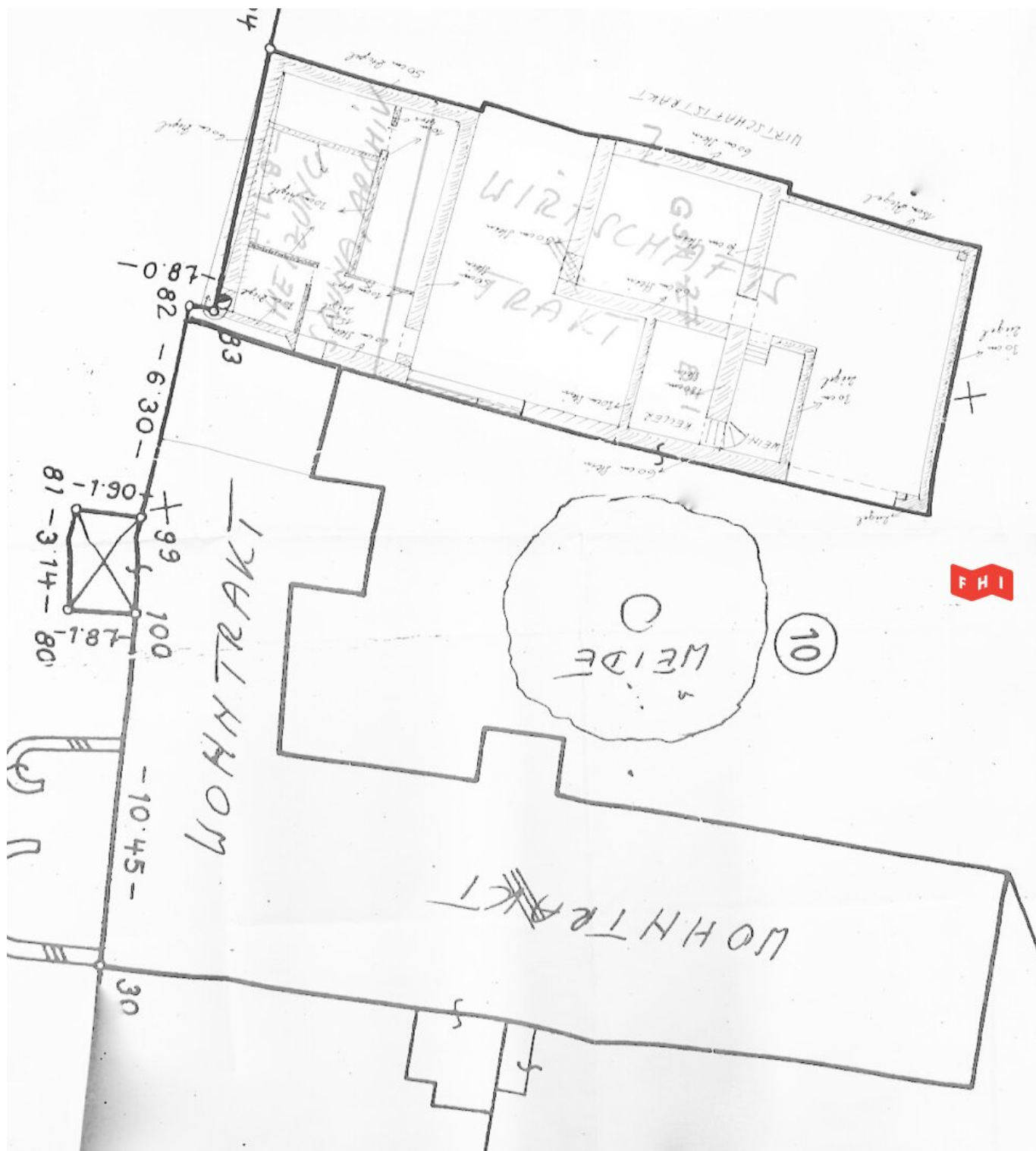
23.00

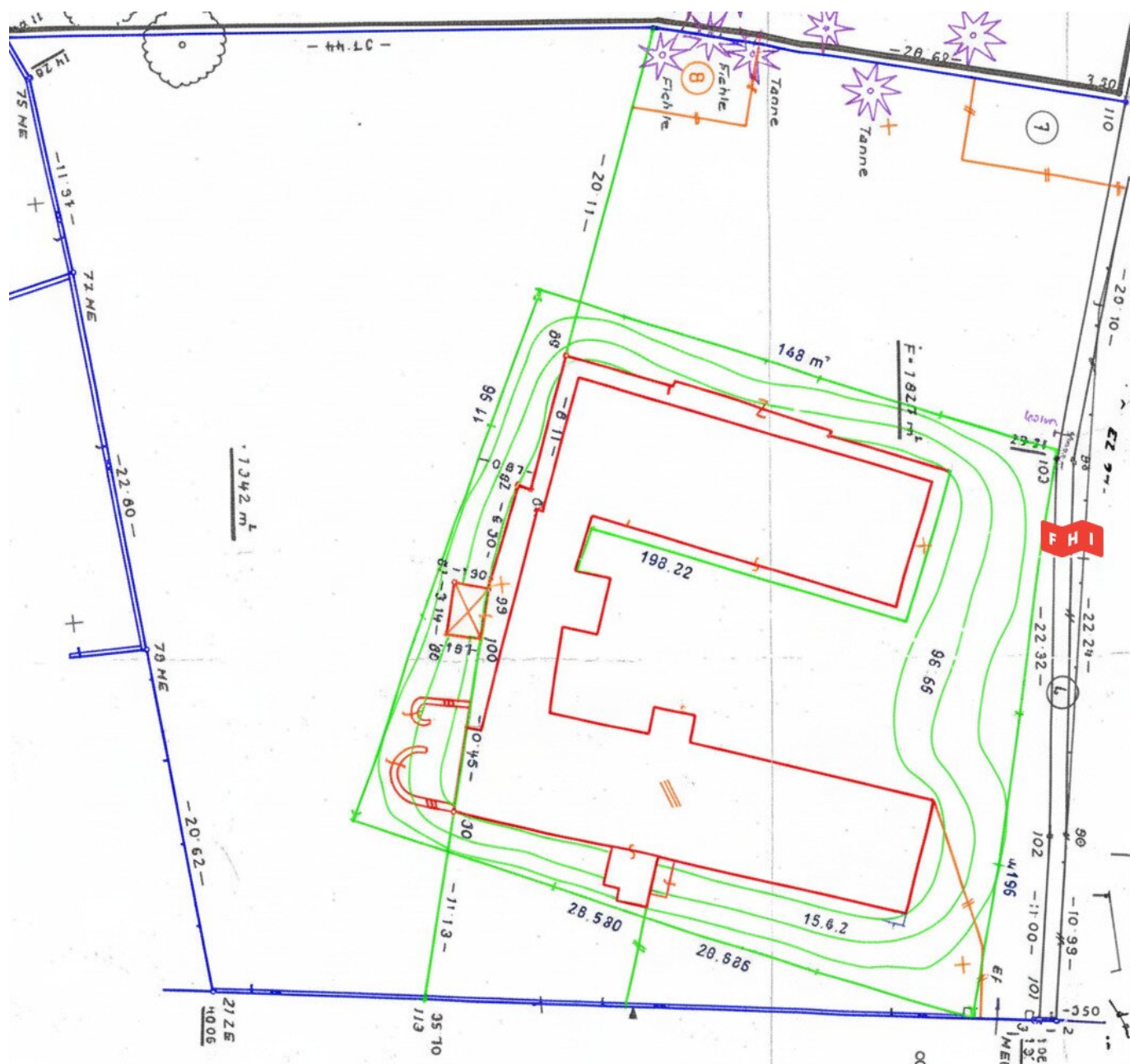
27.50

27.50

6.40







Objektbeschreibung

30 Autominuten von der Wiener Innenstadt entfernt - abseits von der Hektik unseres Alltags - gelangt dieses charmante Hideaway mit ca. 155m² Wohnfläche, idyllischem Innenhof und ca. 131m² Wirtschaftsgebäude auf ca. 3.169m² Grundstücksfläche zum Verkauf.

Das Wohnhaus wurde erstmal 1780 grundbücherlich erwähnt und wurde von den jetzigen Eigentümern mit viel Liebe und Umsicht in den heutigen Zustand gebracht.

Bei der gesamten Grundstücksfläche handelt es sich um Bauland Wohngebiet - die Wohnfläche des Bauernhauses könnte mit einem Dachgeschoss-Ausbau erweitert werden - der Gebäudebestand könnte zusätzlich um ein Ein- bzw. Zweifamilienhäuser oder mehr vergrößert werden.

Raumaufteilung

Der Wohntrakt bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer ca. 25m², Esszimmer mit Kaminofen ca. 25m², 4 geräumige Zimmer zwischen 14m² - 23,4m², Küche mit kleinem Essbereich und mit Räucherkamin ca. 15,6m², Fliesenbad mit Wanne, Dusche u. WC 11,5m², kleines Gästeduschbad sowie separater Toilette.

Wirtschaftstrakt bestehend aus Heizraum, Sauna, Lager, Scheunenbereich mit Zugang zum Heustadel, Werkstatt, 12m² Weinkeller sowie 42m² Garagenbereich.

Dachboden - ausbaubar auf ca. 200m² zusätzliche Wohnfläche.

Ausstattung

Schiffböden, Holz- u. Fliesenboden, großzügiger Innenhof, Terrassenbereich, Fernwärmezentralheizung umschaltbar auf Holzvergaserkessel 34 kW umrüstbar auf Pelletsbetrieb, Solaranlage und großzügige Warmwasseraufbereitung, großzügiger Garten mit Obst- u. Altbaumbestand, Sauna

Infrastruktur

30 Minuten mit dem KFZ in die Wiener Innenstadt, unmittelbarer Einstieg in ein weitläufiges Wander- und Radwegenetz, mehrere Reitställe in der Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien Liesing/Rodaun oder nach Mödling ist mit diversen Autobuslinien (255A, 254A, 262A, ecet.) gewährleistet.

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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 <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap