

## Einziehen und Wohlfühlen in Grünruhelage



Gartenansicht

**Objektnummer: 960/74908**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2392 Sulz im Wienerwald
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	138,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	56,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	41,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,38 €
<b>Heizkosten:</b>	53,00 €
<b>USt.:</b>	32,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

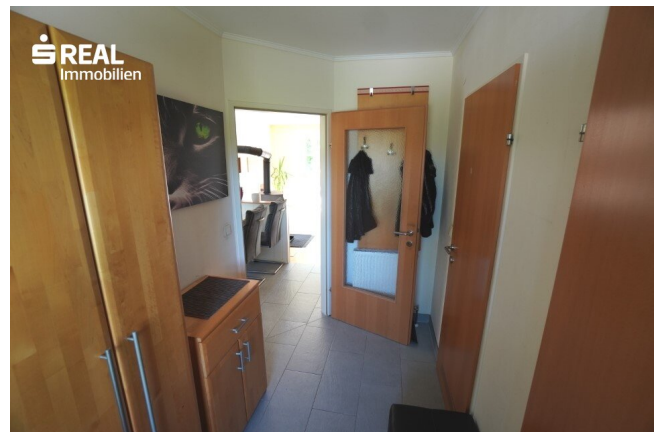
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



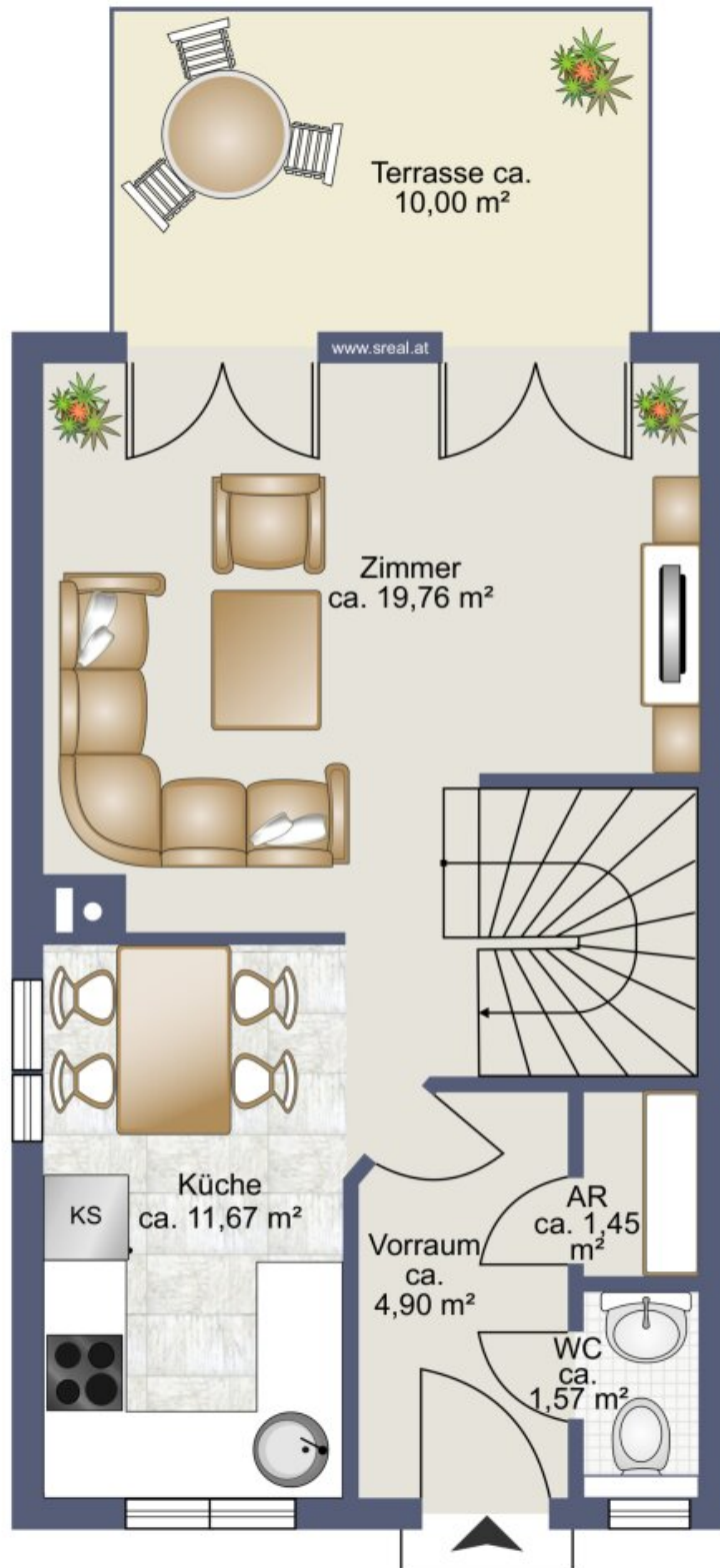




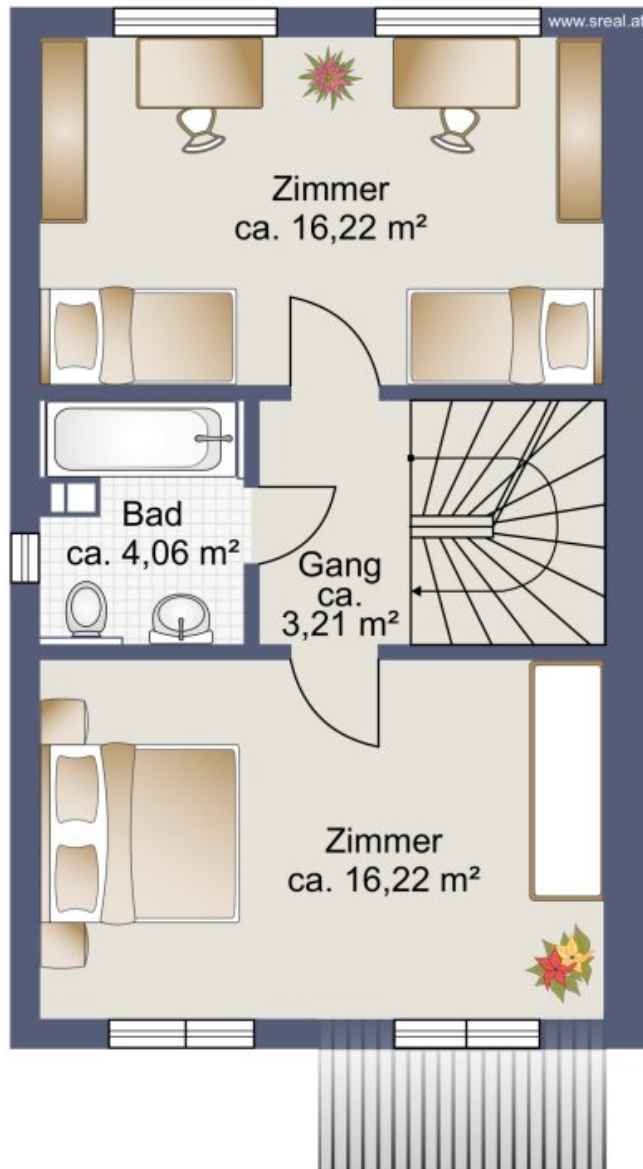




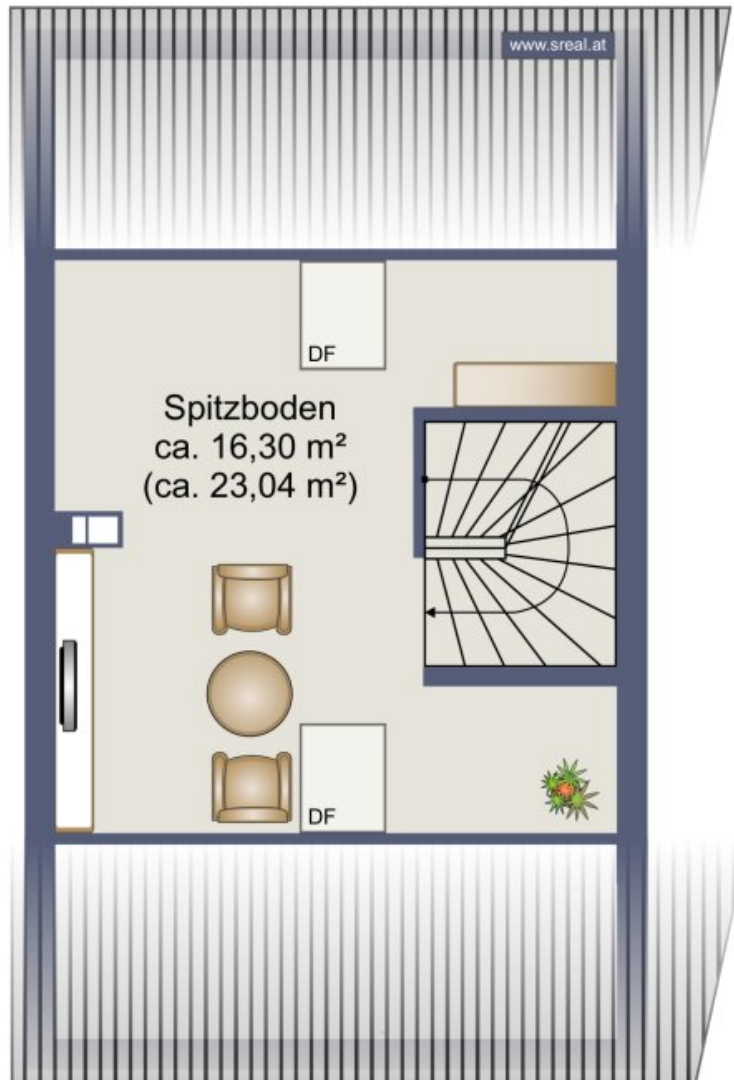




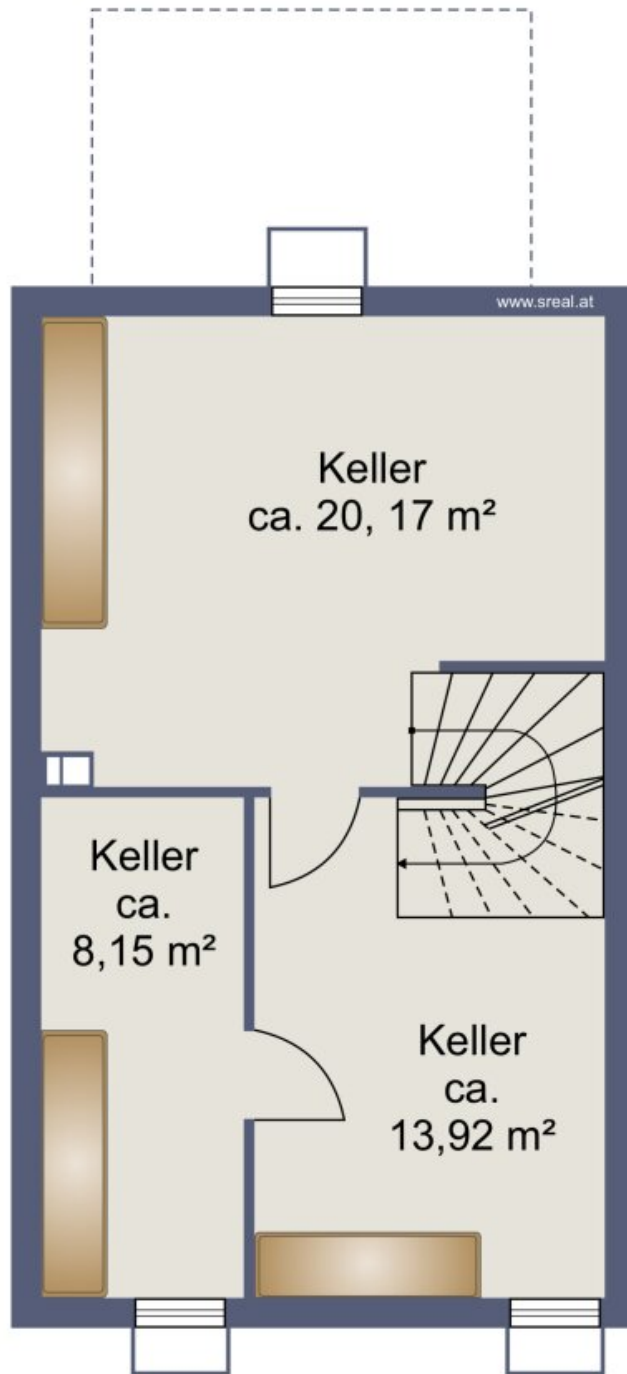
Skizze Wohnung



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

### Attraktives Eckreihenhaus in 2392 Sulz im Wienerwald – Ideal für junge Familien!

Entdecken Sie dieses gepflegte Eckreihenhaus in der malerischen Gemeinde Sulz im Wienerwald, das Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches Zuhause bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. **96 m<sup>2</sup>** und **4 Zimmern** ist dieses Haus der perfekte Ort, um gemeinsam schöne Erinnerungen zu schaffen.

Die Highlights dieser Immobilie:

- Einladende **Wohnküche** mit offener Küche – ideal für gesellige Abende
- **2 geräumige Zimmer** im Obergeschoß + ein Studio im Dachgeschoß
- Bad mit Fenster und **Badewanne** für entspannende Momente
- Bodenbeläge: **Fliesen** und **Parkett**
- Praktischer **Stellplatz** direkt vorm Haus
- pflegeleichter kleiner **Garten nach Süden** orientiert
- Kellerstüberl mit Dusche
- Gemütlicher **Kamin** für eine behagliche Atmosphäre oder Genuss der ortseigenen BIO-Fernwärme, unkompliziert, sauber, preiswert, ohne Rauchfangkehrer und Servicebelastung

Gute **Verkehrsanbindung** – ein Bus bringt Sie schnell zu den umliegenden Orten. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe einen **Arzt** und einen **Supermarkt**, was den Alltag erleichtert.

Dieses Eckreihenhaus bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie und Ihre Familie begeistern wird.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <9.500m

#### **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 <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.