

Inserat ID: 143514

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 730000€

Straße:

2392 Stangau

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 147m²

Nutzfläche: 152m²

Grundfläche: 500m²

Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

++ Das schönste Eck vom Wienerwald! ++



Hier wird das Wohnen zum Genuss!

In absoluter Ruhelage aufgrund der Sackgassenlage startet demnächst im beliebten Sulz im Wienerwald ein hochwertiges Wohnprojekt von 6 schlüsselfertigen Einheiten (2 EFH und 4 DHH) mit ca. 135 m² - 147 m² Wohnfläche sowie schönen Eigengärten und Sonnenterrassen. Verwirklichen Sie hier Ihren Traum vom Eigenheim und genießen Sie die umliegende herrlich grüne

Landschaft im Biosphärenpark Wienerwald!

10 PKW-Minuten von Wien entfernt in kompletter Ruhelage.

Da es nahezu in jede Himmelrichtung ausgerichtete Häuser / Freiflächen gibt, wird jeder Interessent die für sich passende Immobilie hier finden.

Charmante Doppelhaushälfte perfekt für die Familie mit zirka 147 m² optimal geplanter Wohnfläche und großzügigem Eigengarten.

Unweit der Häuser gibt es: Nah & Frisch, Bank, Post, Arzt, Apotheke, Gemeindeamt, Busstation Richtung Bahnhof Mödling und Bahnhof Liesing, 2 Restaurants, Kinderspielplatz, Reitställe, Beachvolleyballplatz, Tennisplätze uvm. Der "Gemeindebus" holt fast vorm Haus Ihre Kinder für Kindergarten und Volksschule ab und bringt sie wieder heim.

der herrlich offene Wohnbereich bietet Platz für eine kuschelige Couchzone samt Anschlussmöglichkeit für einen Kamin, einen Essplatz am Fenster und die gepflegte, perfekt ausgestattete Küche. Ein Gäste-WC und Büro/Gästezimmer komplettieren das Raumangebot im EG. Auf der gemütlichen Terrasse und im Garten verwöhnt die Sonne von mittags bis abends. Im OG sind drei Schlafzimmer, sowie ein Elternbad mit Wanne und Dusche, ein Kinderbad und ein Abstellraum.

- Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe - Fußbodenheizung
- Massivbau Ziegel, Zwischenwände Ziegel
- Fenstersystem: Kunststofffenster weiß, Alu-Deckschale außen - Verglasung: 3-fach Isolierverglasung
- Rollläden: Außenliegende elektrisch betriebene Rollläden werden standardmäßig ausgeführt
- Terrassen - Plattenbelag in Kiesbett verlegt
- Eingangstüre: Aluminiumkonstruktion, Sicherheitstüre
- Massivbetondecke / Eichenparkett
- Gartentrennung: Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun verzinkt (Höhe: 1,0 m)
- Wasser- und Stromanschlüsse: Die Terrassen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss
- Müllplatz: Der Müllplatz befindet sich im Vorgarten am Grundstück
- Allgemeine Außenflächen werden begrünt bzw. mit Plattenbelägen versehen.
- Raseneinfassungssteinen od. Stahlblechstreifen
- Jede Hauseinheit verfügt über 2 PKW-Abstellplätze

Top 1: EFH rechts oben KP EUR 750.000

Top 2: EFH rechts unten KP EUR 750.000

Top 3: DHH links oben KP EUR 710.000

Top 4: DHH links unten KP EUR 710.000

Top 5: DHH Bach oben KP EUR 680.000

Top 6: DHH Bach unten KP EUR 680.000

Anbindung: A 21 Anschluss Heiligenkreuz und Hinterbrühl in wenigen Minuten erreichbar, Busstation fast "um die Ecke";

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: 0676/4554 267

Email: 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.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher 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. Infrastruktur / Entfernung: Gesundheit / Arzt < 1.000m Apotheke &lt; 5.500m Klinik &lt; 6.000m Krankenhaus &lt; 9.500m Kinder & Schulen / Schule &lt; 4.500m Kindergarten &lt; 3.500m Höhere Schule &lt; 6.000m Universität &lt; 5.500m Nahversorgung / Supermarkt &lt; 500m Bäckerei &lt; 6.000m Sonstige / Bank &lt; 500m Geldautomat &lt; 500m Post &lt; 5.500m Polizei &lt; 6.000m Verkehr / Bus &lt; 500m Autobahnanschluss &lt; 5.000m Bahnhof &lt; 9.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 500m²

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 147m²

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

Nutzfläche: 152m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 730000€

Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel:: +43 676 45 54 267

E-Mail: adler@mb-immobilien.at