



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 205508

erstellt am : 14.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 500000€

Straße: Heiligenkreuzerstraße

2392 Stangau

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

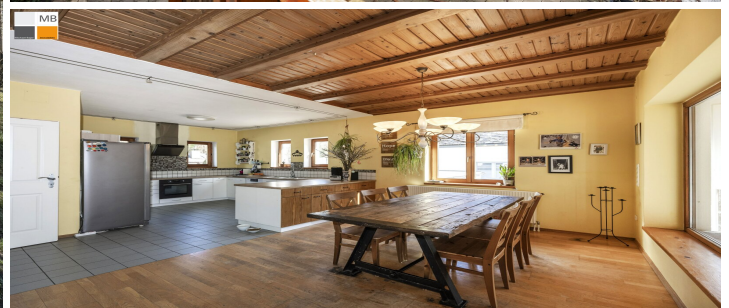
adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 240m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 390m<sup>2</sup>

Grundfläche: 700m<sup>2</sup>

## ++ Idyllisch wohnen im Wienerwald ? großzügiges Zuhause mit Gartenparadies I MB IMMOBILIEN ++



Wohnen wie im Urlaub ? Haus am Wienerwald mit Bachzugang & Garten!

Ein Zu-Hause zum Ankommen ? am Waldrand und dennoch gut angebunden. Dieses gemütliche Ziegelmassivhaus in der Gemeinde Wienerwald bietet alles, was Familien und Paare sich wünschen: sehr viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung, riesiger offener Wohn/Koch/Essbereich und eine idyllische Umgebung direkt am Wienerwald.

Leistbare und liebevoll gestaltete Einfamilienhäuser in dieser Lage sind selten ? hier wartet ein gemütliches Wohlfühlhaus auf seine neuen Besitzer.

Die Küche und ein Badezimmerfenster sollte man erneuern.

Das Haus auf einen Blick:

Erdgeschoß: Vorraum mit viel Stauraum, Bad mit Dusche/WC, Wohn/Esssalon mit Schwedenofen und direktem Zugang in den großen Wintergarten, offene große Küche

Obergeschoß: Vorraum mit Galerie, 2 Schlafzimmer mit direktem Loggiazugang, Schrankraum, Büro, großes Bad mit Wanne/WC und WM-Anschluss

Kellergeschoß: Heizraum (Öl/feste Brennstoffe), großer Mehrzweckraum, ehemaliger Weinkeller mit Klimagerät, großer Stauraum, Abstellraum, Hobbyraum, Zugang zur Doppelgarage

Garten: Hühnerparadies, direkter Zugang hinunter zum Bächlein (Kinderparadies), großer Gemüsegarten, Hochbeete, Kräuterschnecke, Kinderspielturm

Lage && Infrastruktur:

Bus (Richtung Mödling, Alland, Breitenfurt, Rodaun) nur 50 m entfernt

Autobahnanschluss Heiligenkreuz ca. 3 km

Kindergarten, Volksschule, Arzt, Bank, Geschäft, Sportanlagen && Heurige im Ort

Wanderwege und Natur direkt vor der Haustüre

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Roswitha Adler

0676/4554 267

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 BGBI. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;4.250m  
Apotheke &lt;6.250m  
Klinik &lt;7.250m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;6.250m  
Kindergarten &lt;3.750m  
Höhere Schule &lt;8.250m  
Universität &lt;8.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;4.250m  
Bäckerei &lt;6.500m  
Sonstige  
Bank &lt;4.000m  
Geldautomat &lt;4.000m  
Post &lt;6.250m  
Polizei &lt;6.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Autobahnanschluss &lt;6.250m  
Bahnhof &lt;6.500m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 700m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 240m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 390m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

Zimmer: 5.5

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 500000€

Nebenkosten: 150€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)