



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213248

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 550000€

Straße: Raitlstraße

2392 Sulz im Wienerwald

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 131m²

Grundfläche: 350m²

++ NEU! Schlüsselfertig mit großem Südgarten | MB IMMOBILIEN ++



? Schlüsselfertig, energieeffizient & am Waldrand!

Diese hochwertig geplante Doppelhaushälfte in Holzmassivbauweise verbindet modernes Wohnen, energieeffiziente Bauqualität und eine traumhafte Lage direkt am Waldrand. Nur 10 Fahrminuten von Wien entfernt genießen Sie hier Ruhe, Natur und ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Ums Eck befindet sich die Busstation zum BHF Mödling und BHF Liesing. Autobahnanschluss ist A21 Heiligenkreuz oder Hinterbrühl.

? Highlights auf einen Blick:

Ca. 131?m² Wohnfläche auf zwei perfekt geplanten Etagen

Raumhöhe 2,70 m!

Südseitiger Garten mit Rollrasen, Terrasse mit Wasseranschluss

Energieeffiziente Ausstattung: Fußbodenheizung im ganzen Haus, elektrische Außenjalousien, 3-fach Isolierverglasung mit Sonnenschutz

Hochwertige Materialien: Feinsteinzeug in allen Nassräumen, Sicherheits-Eingangstüre

Top Preis-Leistungs-Verhältnis in begehrter Wienerwaldlage

? Raumaufteilung ? durchdacht & amp; familienfreundlich:

Erdgeschoss:

Großer offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang in den Südgarten

Gästezimmer oder Homeoffice

separate Toilette

Technikraum

Abstellraum

Obergeschoss:

4 helle, ruhige Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne und 2 Waschbecken

Separate Toilette

Vorraum

Abstellraum

? Lage & Infrastruktur ? Wohnen im Biosphärenpark:

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Ruhelage im Herzen des Biosphärenparks Wienerwald ? ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Erholung suchen.

Alles für den täglichen Bedarf ist bequem erreichbar:

Nah&Frisch, Arzt, Apotheke, Post, Bank, Cafe, Friseur, Restaurants, Spielplatz, Tennisplätze, Reitställe

Busstation Richtung Bahnhof Mödling & Wien-Liesing nur wenige Schritte entfernt

A21-Anschluss Heiligenkreuz/Hinterbrühl ca. 2?km entfernt

Haus 1: verkauft!

Haus 2: verkauft!

Haus 3: verfügbar

Haus 4: verfügbar

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Wienerwald sichern!

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 <500m
Apotheke <5.750m
Klinik <6.250m
Krankenhaus <9.500m
Kinder < Schulen
Schule <3.750m
Kindergarten <2.750m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <6.250m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <10.000m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 350m²

Wohnfläche: 131m²

Zimmer: 6

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37.3m²

hwbklassse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 550000€

Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: adler@mb-immobilien.at