



Inserat ID: 213249

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: 363.41m²

++ Geplant. Gebaut. Glücklich. | MB IMMOBILIEN ++



? NEUE sonnige DHH im Wienerwald ? Schlüsselfertig, energieeffizient & naturnah!

Diese 2 hochwertig geplanten Doppelhaushälften 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. 132m² Wohnfläche auf zwei optimal geplanten Etagen (2 Abstellräume, 2 separate WC)

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

FERTIGSTELLUNG im Juli 2026!

? Raumaufteilung ? durchdacht & amp; familienfreundlich:

Erdgeschoss:

Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang in den Südgarten

Gästezimmer oder Homeoffice

WC

Technikraum

Abstellraum

Obergeschoss:

4 helle, ruhige Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne

Separates WC

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 BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen
GesundheitArzt <500mApotheke <5.750mKlinik
<6.250mKrankenhaus <9.500mKinder & SchulenSchule
<3.750mKindergarten <2.750mHöhere Schule <5.000mUniversität
<5.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <6.000mSonstigeBank
<500mGeldautomat <500mPost <5.000mPolizei <6.250mVerkehrBus
<500mAutobahnanschluss <4.000mBahnhof <10.000mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 363.41m²

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