



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 17175

erstellt am : 13.10.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1590000€

Straße:

2392 Sulz im Wienerwald

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Kaltenegger

Tel: +43 664 2327626

martin.kaltenegger@kaltenegger-rea

Wohnfläche: 320m²

Nutzfläche: 380m²

Grundfläche: 2660m²

Herrschaftliche Villa mit Pool und Charme im Wienerwald



Im malerischen Sulz im Wienerwald im Wiener Speckgürtel erhebt sich diese beeindruckende Villa und fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein. Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße. Mit einem großzügigen, uneinsehbaren Grundstück von 2.660 m² (davon 1.600 m² Bauland) und einem perfekt ausgerichteten Anwesen, das von altem Baumbestand umgeben ist, strahlt dieses herrschaftliche Gebäude eine zeitlose Eleganz aus.

Der weitläufige Garten verfügt über einen traumhaften, beheizbaren Pool (6x12 Meter), der für Entspannung und Erholung sorgt. Zwei große Terrassen (44 m² + 37 m²) mit Grillplatz, offenem Kamin und Markisen bieten zusätzlichen Platz für schöne Feste und gesellige Sommerabende.

Die Räumlichkeiten dieser Villa sind lichtdurchflutet und großzügig gestaltet und bieten ein hohes Maß an Wohnqualität. Der durchdachte Grundriss der Villa vereint Praktikabilität und einen äußerst charmanten Charakter. Die Villa wurde 2006 erweitert und der Dachboden wurde ausgebaut. Eine Hoval Pelletsheizung wurde installiert, sowie ein 3,5 Tonnen Lagerraum errichtet. Zur Wasseraufbereitung wurde eine 15 m² Solaranlage auf dem Dach installiert. Der große Kachelofen im Wohnzimmer sorgt besonders im Winter für angenehme Wärme.

Zwei Garagen und zwei Carportplätze mit E-Auto-Ladestation runden dieses einzigartige Angebot ab.

Dieses Anwesen in Sulz im Wienerwald bietet ein erstklassiges Wohnambiente in absoluter Grünruhelage mit Fernblick und ist der perfekte Ort, um Natur und Luxus zu genießen.

Durch die perfekte Verkehrsanbindung ist das Stadtzentrum von Wien in 35 Minuten erreichbar - nach Mödling und Richtung Wien gibt es sehr gute Busverbindungen. Die Gemeinde Wienerwald verfügt über Nahversorger, Bank, Arzt und Apotheke sowie über Volksschule und Kindergarten. Das Kollegium Kalksburg und das umfangreiche Schulangebot in Mödling ist über öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erreichbar.

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.

Eckdaten

Grundfläche: 2660m²

Wohnfläche: 320m²

Nutzfläche: 380m²

Nutzungsart: Haus

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 1590000€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Kaltenegger

Tel.: +43 664 2327626

E-Mail: martin.kaltenegger@kaltenegger-real.at