



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 120591

erstellt am : 09.01.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 730000€

Straße:

2392 Sulz im Wienerwald

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 220m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 380m<sup>2</sup>

Grundfläche: 750m<sup>2</sup>

### ++ Eierschwammerl und Walderdbeeren! ++



Lichtblick für die ganze Familie im Speckgürtel von Wien!

Im Erdgeschoß der Immobilie (streng gesehen ist es eine Doppelhaushälfte) befinden sich derzeit Stallungen und Lagerräume, Werkstätten, Schuhraum, Waschküche, Heizraum, Gästetoilette mit insgesamt ca. 180 qm Nutzfläche, die sich perfekt als Werkstatt, Atelier oder Schauraum eignen.

Im Obergeschoß befindet sich die riesige Wohnung (zirka 180m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit wunderschönem offenen Bereich für Kochen / Essen / Wohnen samt Zugang zur Terrasse und zentralem Schwedenofen. Weiters sind hier drei Schlafzimmer, ein schönes Bad, separate Toilette beheimatet.

Im Dachgeschoß ist der traumhaft schöne und sehr helle Elternbereich mit Schlafzimmer, Schrankraum und Bad mit Toilette.

Der seitliche Dachboden ist ebenerdig vom Garten aus begehbar und eignet sich perfekt als Einliegerwohnung oder auch als Atelier / Künstlerwerkstatt / Massagepraxis etc.

Solar für Warmwasser, Fußbodenheizung in allen Fliesenräumen.

Diese Immobilie ist neuwertig, bezugsbereit innerhalb kurzer Zeit und ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für eine Großfamilie.

Widmung: Bauland Kerngebiet und Bauland Agrar

Infrastruktur und Anbindung: Nah & Frisch ist zu Fuß in 3 Minuten erreichbar sowie ebenfalls;

Bus 364 BHF Mödling, Bus 255 BHF Liesing, Arzt, Apotheke, Gemeindeamt, Tennisplatz, Reitstall, Kinderspielplatz, Gasthaus Postschänke und natürlich der Biosphärenpark Wienerwald in allen Richtungen vom Haus weg begehbar soweit Sie wollen (Lainzer Tiergarten, Stift Heiligenkreuz, Föhrenberge Wienerwald etc)

Preis / Leistung ist hier perfekt - eine Immobilie mit soviel Potential!

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](mailto: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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;5.500m Klinik &lt;6.000m Krankenhaus &lt;9.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;4.000m Kindergarten &lt;3.500m Höhere Schule  
&lt;5.500m Universität &lt;5.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;5.500m Sonstige  
Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;5.500m Polizei  
&lt;6.000m Verkehr  
Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;4.500m Bahnhof  
&lt;10.000m Straßenbahn &lt;10.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 750m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 220m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 380m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 84.1m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 730000€

Nebenkosten: 220€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: adler@mb-immobilien.at