

Inserat ID: 218498

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 730000€

Straße:

2392 Sulz im Wienerwald

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

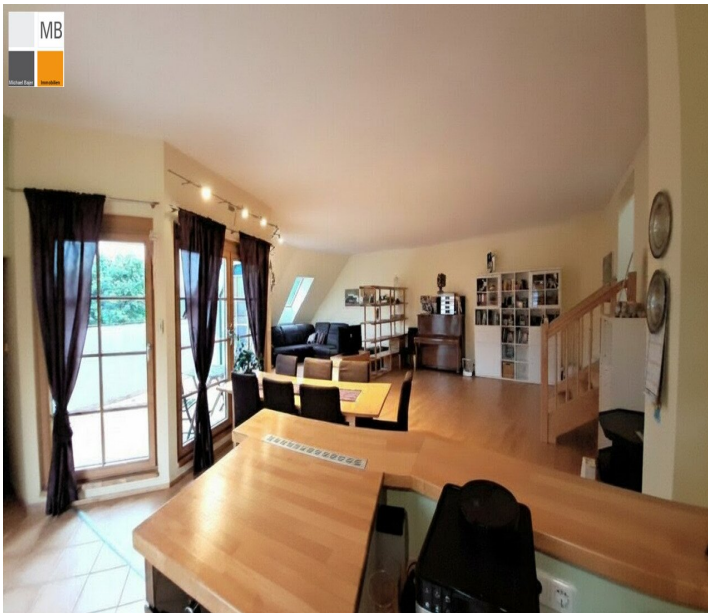
adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 220m²

Nutzfläche: 380m²

Grundfläche: 750m²

++ Viel Platz für Familie & Beruf ? vielseitiges Anwesen im Wienerwald | MB IMMOBILIEN ++



? Ein Zuhause mit Herz und Geschichte!

In Sulz im Wienerwald, einem der begehrtesten Orte im Speckgürtel Wiens, wartet dieses einzigartige Anwesen darauf, neue Träume wahr werden zu lassen. Die Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, flexiblen Arbeits- und Atelierflächen sowie der idyllischen Lage macht diese Immobilie zu einem seltenen Juwel für Familien, Kreative und alle, die Wohnen und Arbeiten

unter einem Dach verbinden möchten.

? Highlights auf einen Blick

Ca. 281 m² Nutzfläche plus zusätzliches Ausbaupotenzial im Heuboden

Großzügige Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoß mit offenem Wohn?Essbereich, Terrasse und Schwedenofen

Traumhafter Masterbereich im Dachgeschoß mit Schlafzimmer, Schrankraum und Bad

Ebenerdig begehbare Dachboden ? ideal als Einliegerwohnung, Atelier, Praxis oder Studio

Stallungen, Werkstätten, Lagerräume im Erdgeschoß ? perfekt für Hobby, Gewerbe oder Kreativberufe

Solar für Warmwasser, Fußbodenheizung in allen Fliesenräumen

? Raum für Leben, Arbeiten und Visionen!

Im Erdgeschoß stehen rund 180 m² Nutzfläche für Werkstatt, Atelier, Schauraum oder Hobby zur Verfügung. Im Obergeschoß eröffnet sich ein lichtdurchfluteter Wohnraum mit offenem Küchen?Ess?Wohnbereich, drei Schlafzimmern, Bad und WC sowie direktem Zugang zu einer gemütlichen Terrasse. Der Masterbereich im Dachgeschoß bietet maximale Privatsphäre und Wohlfühlatmosphäre.

Der seitliche, ebenerdig begehbare Dachboden schafft zusätzliche Möglichkeiten: Einliegerwohnung, Praxis, Künstleratelier, Massage- oder Therapieraum ? alles ist denkbar.

? Leben im Wienerwald ? Natur, Ruhe & perfekte Anbindung!

Die Liegenschaft liegt direkt im Ortskern von Sulz, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Supermarkt, Post, Bank, Ärztin, Restaurants, Sportstätten sowie Kindergarten und Schule sind bequem erreichbar. Die A21, die Shopping City Süd, der Bahnhof Liesing und die Bezirkshauptstadt Mödling bieten optimale Anbindung an Stadt und Region. Umgeben von der wunderschönen Wienerwaldlandschaft genießen Sie ein Umfeld voller Ruhe, Natur, Wander- und Reitwege sowie höchster Lebensqualität.

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!

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Speckgürtel von Wien 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.

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

Eckdaten

Grundfläche: 750m²

Wohnfläche: 220m²

Nutzfläche: 380m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 84.1m²

hwbklassse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 730000€

Nebenkosten: 220€

Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: adler@mb-immobilien.at