



Inserat ID: 179457

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1490000€

Straße:

2392 Sulz im Wienerwald

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Christoph CHROMECEK

Tel: +43 664 139 29 00

chromecek@forliving.at

Wohnfläche: 162m²

Nutzfläche: 170m²

Grundfläche: 332m²

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - SULZ IM
WIENERWALD - Traumhafter Baugrund mit Blockhaus
in Grün-Ruhelage!**



SULZ IM WIENERWALD - Traumhafter Baugrund mit Blockhaus in Grün-Ruhelage!

Hier dürfen wir Ihnen wieder einmal eine besondere Immobilie offerieren! Zum Verkauf steht ein, am Ende einer Sackgasse und absolut ruhig gelegenes, Grundstück mit herrlichem Blick in die umliegende Landschaft. Das Grundstück hat ein ungefähres Gesamtausmaß von 4.056 m² und ist

komplett eingezäunt. Auf dem Grundstück, in etwas erhöhter Lage, befinden sich zwei aneinander gebaute Blockhäuser, wovon das kleinere bis zuletzt bewohnt war. Das zweite und größere Blockhaus wurde nahezu fertiggestellt, allerdings nie bezogen. Beide Häuser sind unterkellert und haben auf Grund der Hanglage, Terrassentüren auf Keller- und EG-Niveau. Beheizt wird mit einem zentral gesetzten Kamin (Holz), jeder Raum hat allerdings auch Vorbereitung für eine Elektro-Heizung. Der Keller ist nicht beheizt. Fertigstellungsarbeiten wie Küche, Bad etc. sind noch durchzuführen. Das größere Blockhaus, Baujahr 1996, hat eine Fläche von rund 115 m² im EG und rund 138 m² im Kellergeschoss. Das kleiner Blockhaus, Baujahr 1989, hat eine Fläche von rund 46 m² im EG sowie ca. 32 m² im Kellergeschoss. Bei Bedarf, lassen sich auch beide Häuser mittels eines einfachen Durchbruches miteinander verbinden.

Der obere Teil des idyllischen Grundes ist mit einem wunderschönen, alten Nadelbaumbestand bewaldet und gibt es hier auch eine Holzhäuschen sowie einen kleinen Teich. Auf Straßenniveau befindet sich ein Garagenhaus mit elektrisch betriebenen und zweigeteilten Schiebetor zur Unterbringung des Fuhrparks. Über eine Zufahrt sind beide Häuser bequem zu erreichen, sodass man mit dem Wagen zum Ein- und Ausladen direkt bis auf die Terrasse fahren kann. Bei Bedarf lässt sich auch eine Garage direkt im Haus einrichten. Strom, Wasser und Kanal sind natürlich am Grundstück, Gas ist nicht vorhanden. Der untere, straßenseitige Teil des Grundstückes ist mit einer Gartenbewässerungsanlage ausgestattet.

Die Autobahnauffahrt der A21 in Richtung Wien bzw. St. Pölten ist in rund 8 Minuten und die Wiener Stadtgrenze in rund 20 Minuten zu erreichen. Insgesamt gesehen ein traumhaftes Anwesen, das ein ruhiges und absolut naturnahes Wohnen garantiert!

Nähere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

C.CHROMECEK ... forliving.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<2.500m Apotheke <6.500m Klinik <6.500m Krankenhaus

<10.000m Kinder & Schulen Schule <6.000m Kindergarten <3.500m Höhere

Schule <7.000m Universität <7.000m Nahversorgung Supermarkt

<2.000m Bäckerei <6.000m Sonstige Bank <2.000m Geldautomat

<2.000m Post <6.500m Polizei <6.500m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <6.000m Bahnhof <8.500m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 332m²

Wohnfläche: 162m²

Nutzfläche: 170m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuerng: Elektro,

hwbwert: 172m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 1.88m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1490000€

Kontaktinformationen

Vorname: Christoph

Nachname: CHROMECEK

Tel.: +43 664 139 29 00

E-Mail: chromecek@forliving.at