

++ Werken und Wohnen! ++



Objektnummer: 3876

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m ²
Nutzfläche:	380,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	400,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

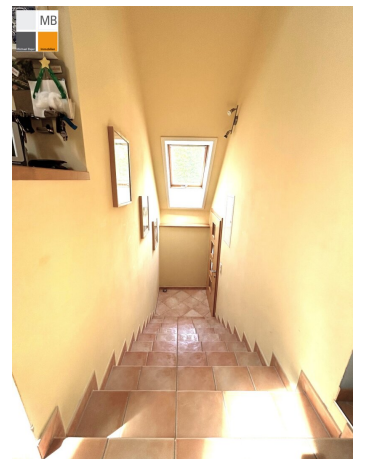
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien











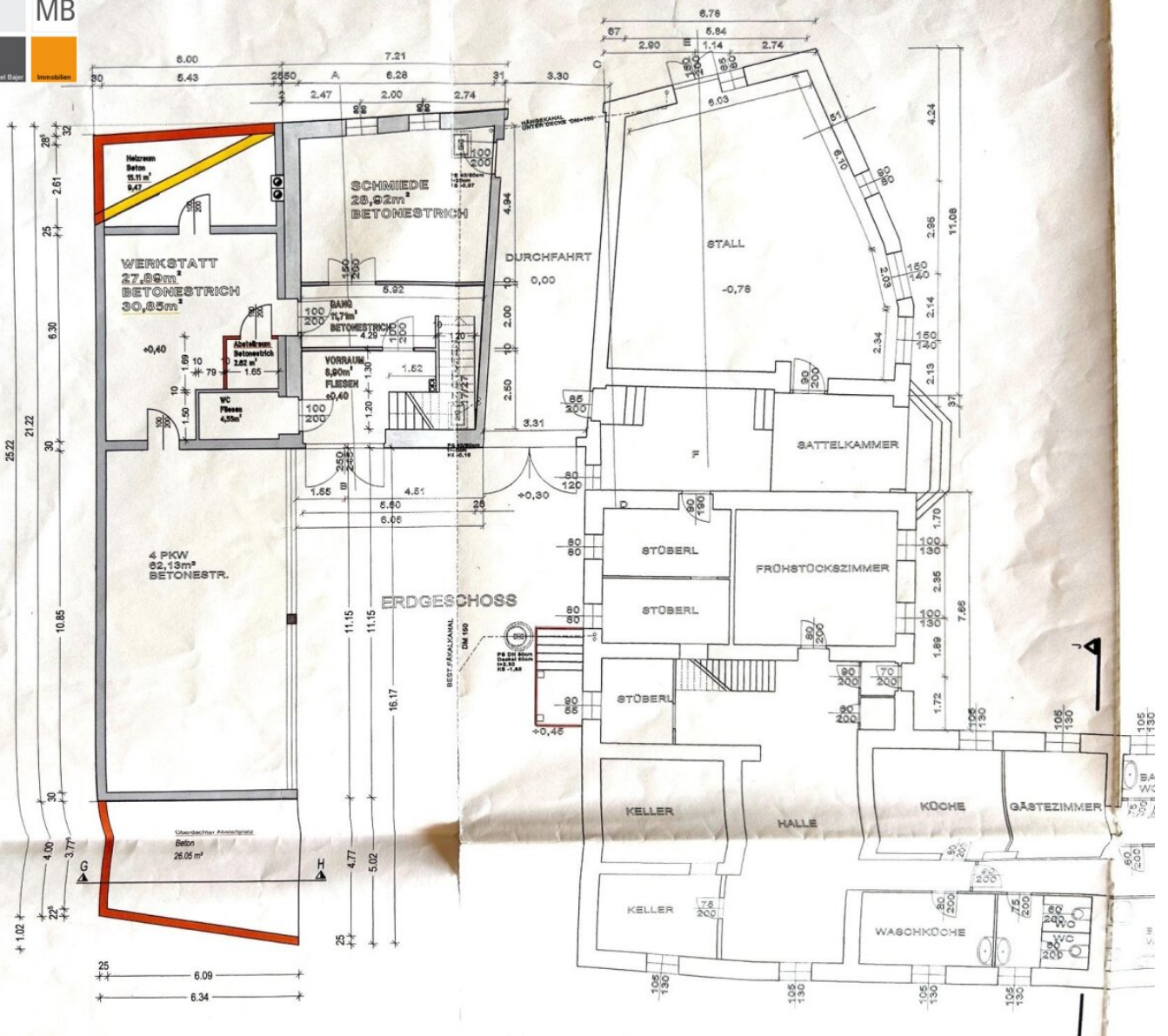


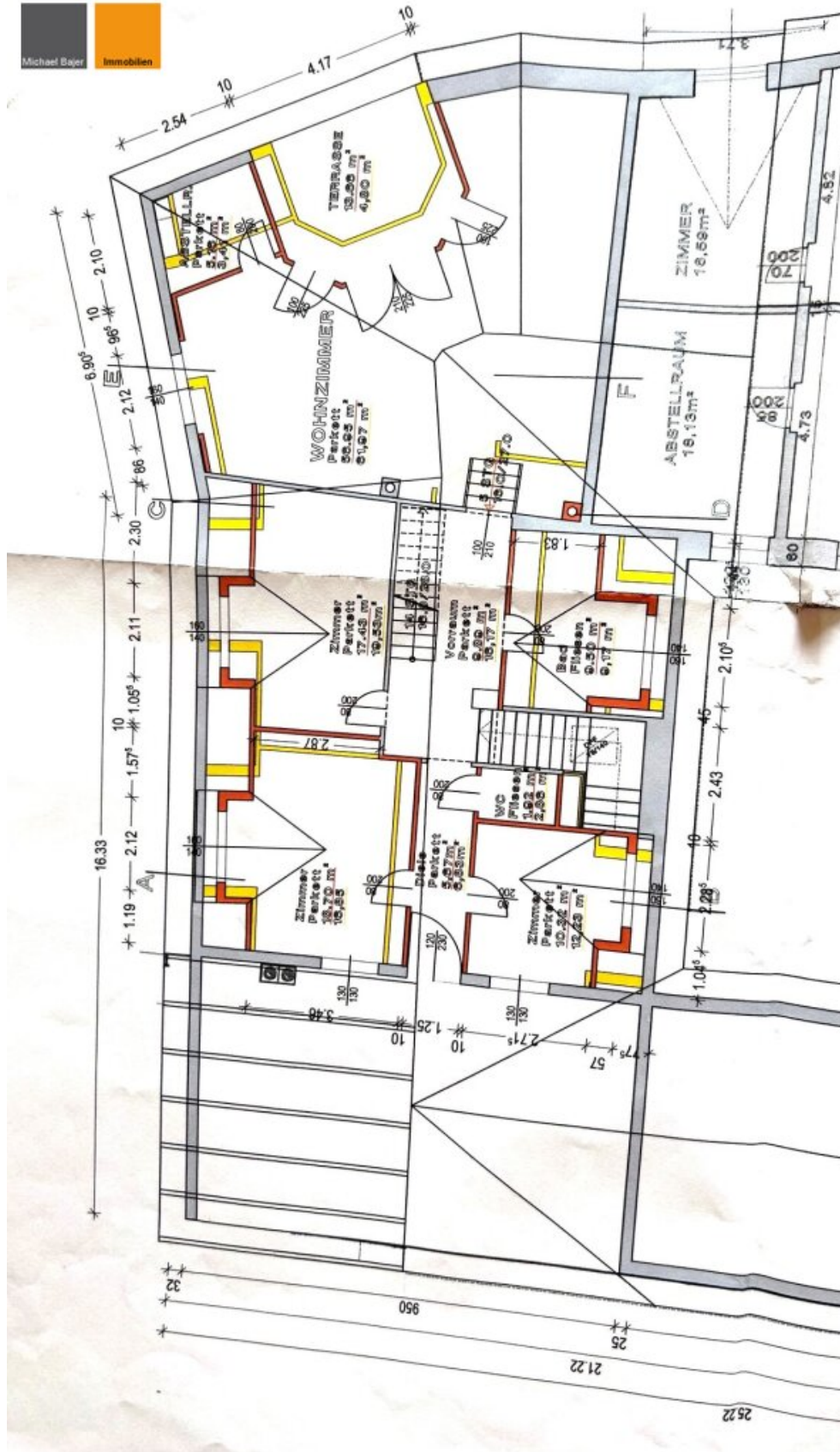


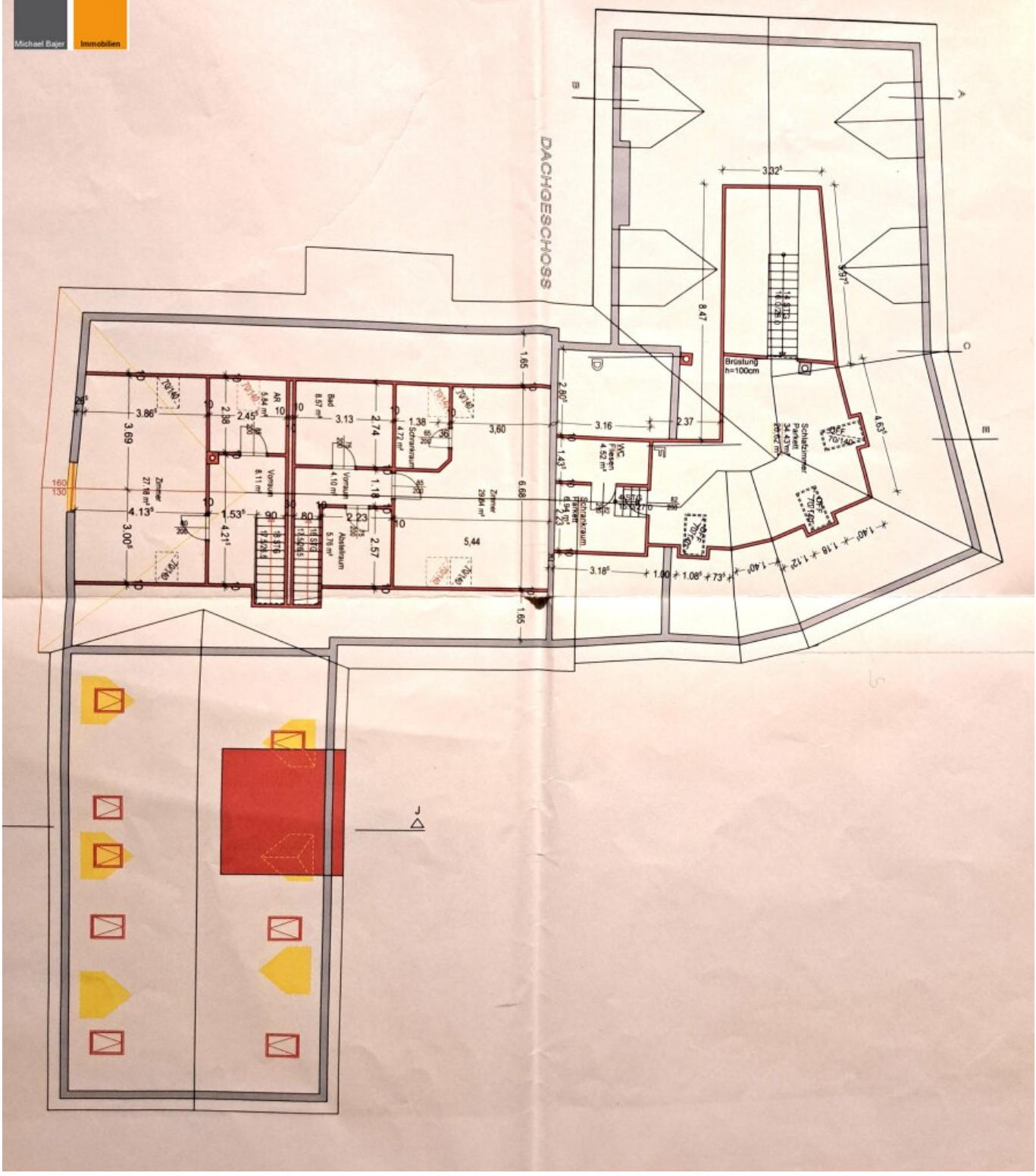
MB

Michael Eger

Architekten







Objektbeschreibung

Arbeiten und Wohnen können Sie hier perfekt unter einem Dach vereinen - nutzen Sie das enorme Platzangebot im Speckgürtel von Wien!

- Im Erdgeschoß der Immobilie (streng gesehen ist es eine Doppelhaushälfte) befinden sich derzeit Stallungen und Lagerräume, Werkstätten, Schuhraum, Waschküche, Heizraum und Gästetoilette mit insgesamt ca. 150 qm Nutzfläche, die sich perfekt als Werkstatt, Atelier oder Schauraum eignen.
 - Im Obergeschoß befindet sich die riesige Wohnung (zirka 180m² 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.
 - Es besteht darüberhinaus die Möglichkeit Teile eines benachbarten Grundstücks (1.800 - 2.700 m² tw. Bau- bzw. Grünland) dazu zu erwerben (Details aus Anfrage)
-
- **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt für Immobilien bis EUR 500.000,- pro Person und Hauptwohnsitz!**

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,
Wienerwald etc)**

Föhrenberge

Preis / Leistung ist hier perfekt - eine Immobilie mit sooo viel 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

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 <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