

**++ Guten Morgen Sonnenschein! ++**



**Objektnummer: 3954**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Hirschkogel
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Stangau
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

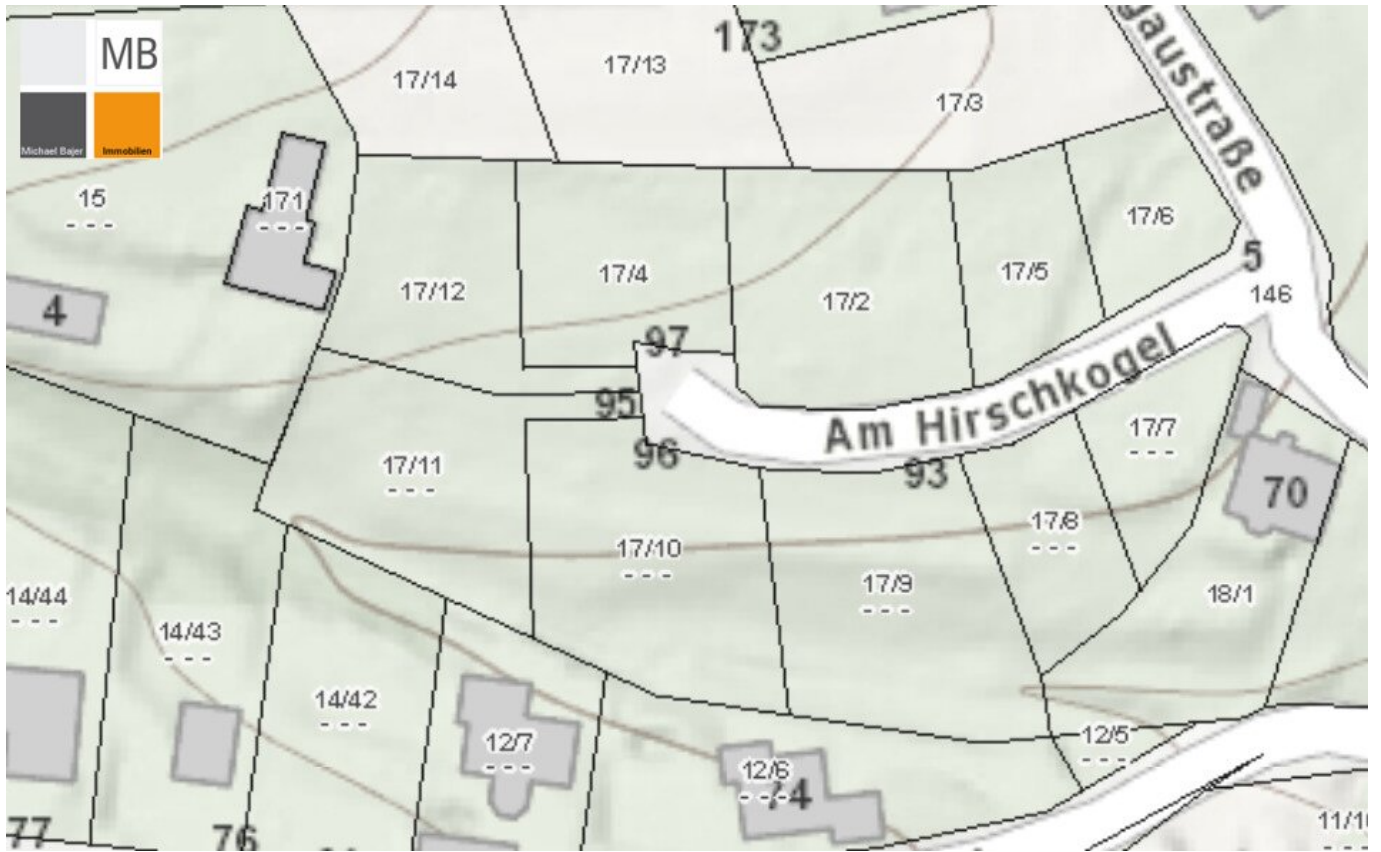
H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Hier wird das Wohnen zum Genuss!**

- **In absoluter Ruhelage in einer Sackgasse kommt im beliebten Sulz im Wienerwald ein schöner Baugrund und die beiden größeren Nachbarparzellen hier zum Verkauf.**
- **Verwirklichen Sie hier Ihren Traum vom Eigenheim und genießen Sie die umliegende herrlich grüne Landschaft des Wienerwaldes!**
- **10 PKW-Minuten von Wien entfernt in kompletter Ruhelage.**
- **Aufschließungskosten an die Gemeinde sind bezahlt, Doppelhaus und Einfamilienhaus sind möglich und baubewilligt.**
- **kein Bauzwang, 25% des Baulandes ist bebaubar, absolute Ruhelage, (Bauland 406 m<sup>2</sup> und 361 m<sup>2</sup> Grünland)**
- **100 Meter entfernt: Nah & Frisch, Bank, Post, Arzt, Apotheke, Gemeindeamt, Bus 364 Richtung Bahnhof Mödling und 255 Bahnhof Liesing, 2 Restaurants, Kinderspielplatz, Reitställe, Beachvolleyballplatz, Tennisplätze uvm. Der "Gemeindebus" holt fast vorm Haus Ihre Kinder für Kindergarten und Volksschule ab und bringt sie wieder heim.**
- **Anbindung: A 21 Anschluss Heiligenkreuz und Hinterbrühl in wenigen Minuten erreichbar, Busstation fast "um die Ecke"**
- **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt für Immobilien bis EUR 500.000,- pro Person und Hauptwohnsitz!**

**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.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <5.750m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <3.250m

Höhere Schule <5.750m

Universität <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <5.750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap