

**++ Werken und Wohnen! ++**



**Objektnummer: 3964**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

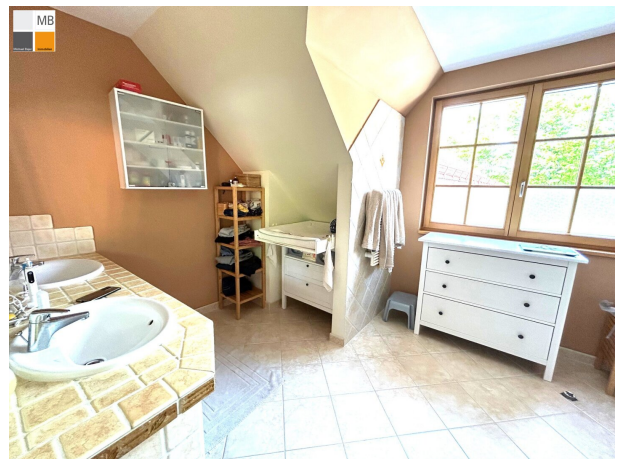






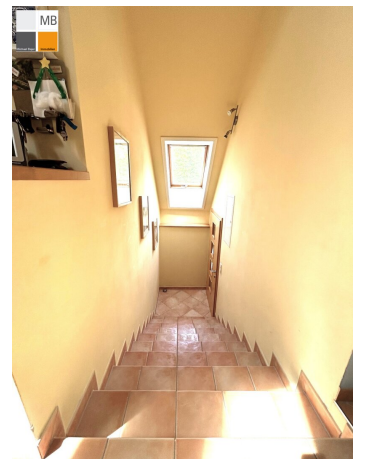


















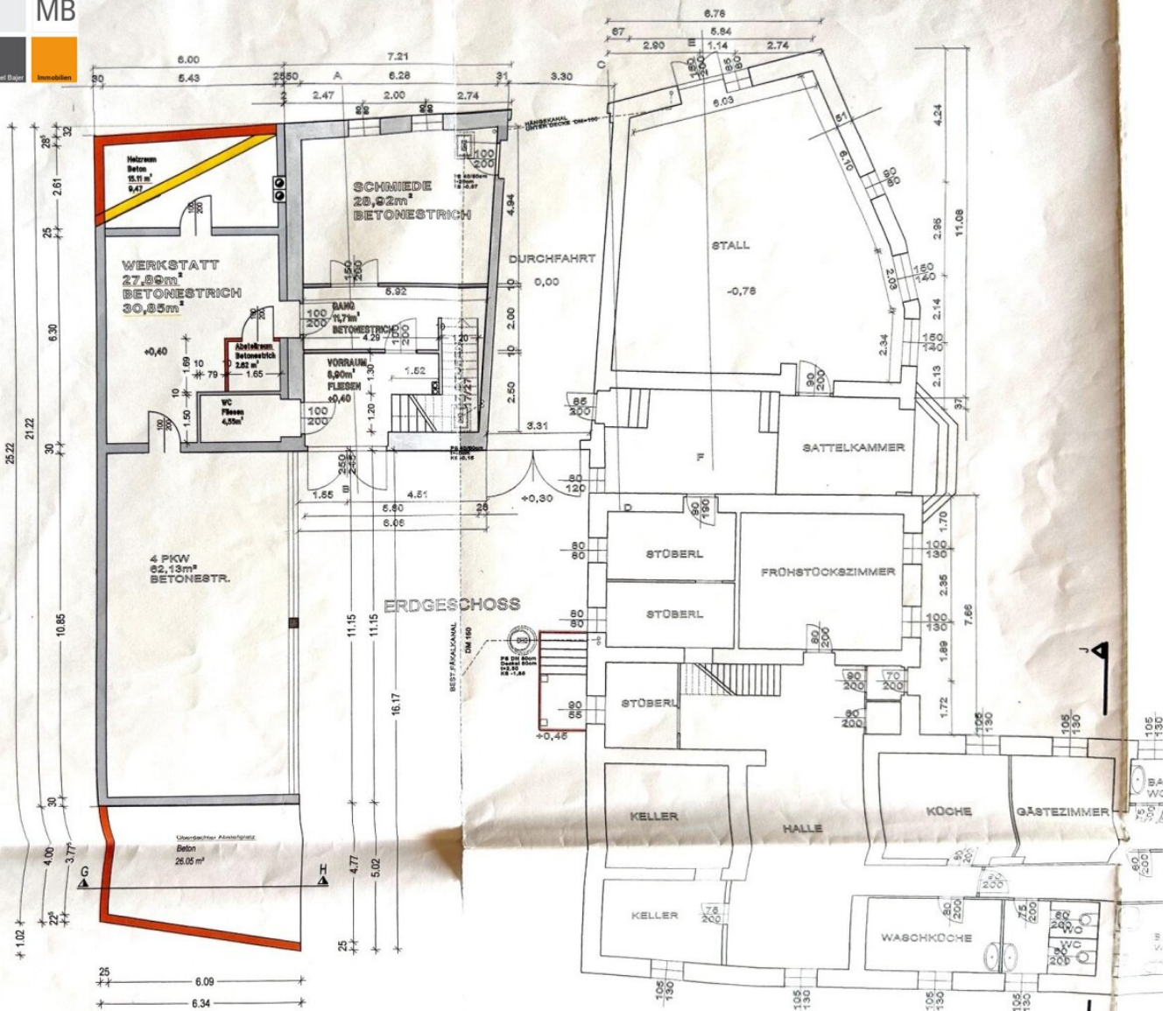




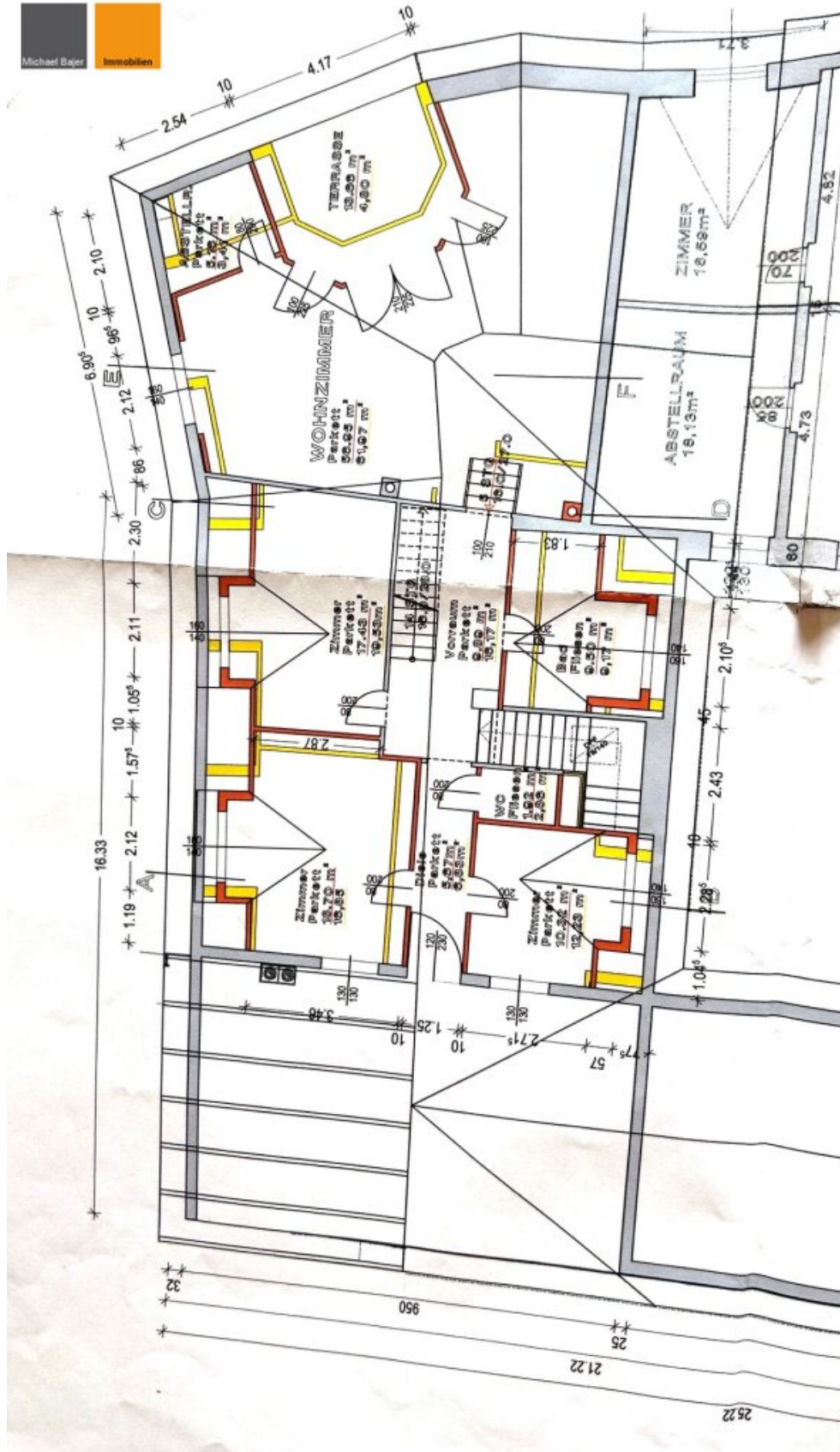
MB

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 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.
  - Es besteht darüberhinaus die Möglichkeit Teile eines benachbarten Grundstücks ( 1.800 - 2.700 m<sup>2</sup> 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](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 <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