FHI - Real Estate
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

Bauernhausidylle im Wienerwald nahe dem Naturpark Föhrenberge

2392 Sulz im Wienerwald

Nähe: Hinterbrühl/Naturpark Föhrenberge

ECKDATEN

Objektnummer 7426

Grundstücksfläche	ca. 3.169 m²
Wohnfläche	ca. 157 m²
Nutzfläche	ca. 288 m²
Rohdachbodenfläche	ca. 210 m²
Beziehbar	nach Absprache
Baujahr	1780
Zimmeranzahl	6
Kellerfläche	ca. 12 m²
Anzahl Terrassen	20
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	2
Anzahl Garagen	2

AUSSTATTUNG

Dielen
Fliesen
Parkett
Fernwärme
Bad mit Fenster
Badewanne
Dusche
Garage
Parkplatz
Weinkeller

KAUF

Kaufpreis	1.380.000,00 €

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

FHI - Real Estate
t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

Bauernhausidylle im Wienerwald nahe dem Naturpark Föhrenberge

2392 Sulz im Wienerwald

Nähe: Hinterbrühl/Naturpark Föhrenberge

30 Autominuten von der Wiener Innenstadt entfernt - abseits von der Hektik unseres Alltags - gelangt dieses charmante Hideaway mit ca. 155m² Wohnfläche, idyllischem Innenhof und ca. 131m² Wirtschaftsgebäude auf ca. 3.169m² Grundstücksfläche zum Verkauf.

Das Wohnhaus wurde erstmal 1780 grundbücherlich erwähnt und wurde von den jetzigen Eigentümern mit viel Liebe und Umsicht in den heutigen Zustand gebracht.

Bei der gesamten Grundstücksfläche handelt es sich um Bauland Wohngebiet - die Wohnfläche des Bauernhauses könnte mit einem Dachgeschoss-Ausbau erweitert werden - der Gebäudebestand könnte zusätzlich um ein Ein- bzw. Zweifamilienhäuser oder mehr vergrößert werden.

RAUMAUFTEILUNG

Der Wohntrakt bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer ca. 25m², Esszimmer mit Kaminofen ca. 25m², 4 geräumige Zimmer zwischen 14m² - 23,4m², Küche mit kleinem Essbereich und mit Räucherkamin ca. 15,6m², Fliesenbad mit Wanne, Dusche u. WC 11,5m², kleines Gästeduschbad sowie separater Toilette.

Wirtschaftstrakt bestehend aus Heizraum, Sauna, Lager, Scheunenbereich mit Zugang zum Heustadel, Werkstatt, 12m² Weinkeller sowie 42m² Garagenbereich.

Dachboden - ausbaubar auf ca. 200m² zusätzliche Wohnfläche.

AUSSTATTUNG

Schiffböden, Holz- u. Fliesenboden, großzügiger Innenhof, Terrassenbereich, Fernwärmezentralheizung umschaltbar auf Holzvergaserkessel 34 kW umrüstbar auf Pelletsbetrieb, Solaranlage und großzügige Warmwasseraufbereitung, großzügiger Garten mit Obst- u. Altbaumbestand, Sauna

INFRASTRUKTUR

30 Minuten mit dem KFZ in die Wiener Innenstadt, unmittelbarer Einstieg in ein weitläufiges Wander- und Radwegenetz, mehrere Reitställe in der Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien Liesing/Rodaun oder nach Mödling ist mit diversen Autobuslinien (255A, 254A, 262A, ecet.) gewährleistet.

Link zum Video des Objektes:

https://www.fhi.at/immobilien/detail?objekt_id=17327170

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222
f +43134222211
e ap@fhi.at
www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

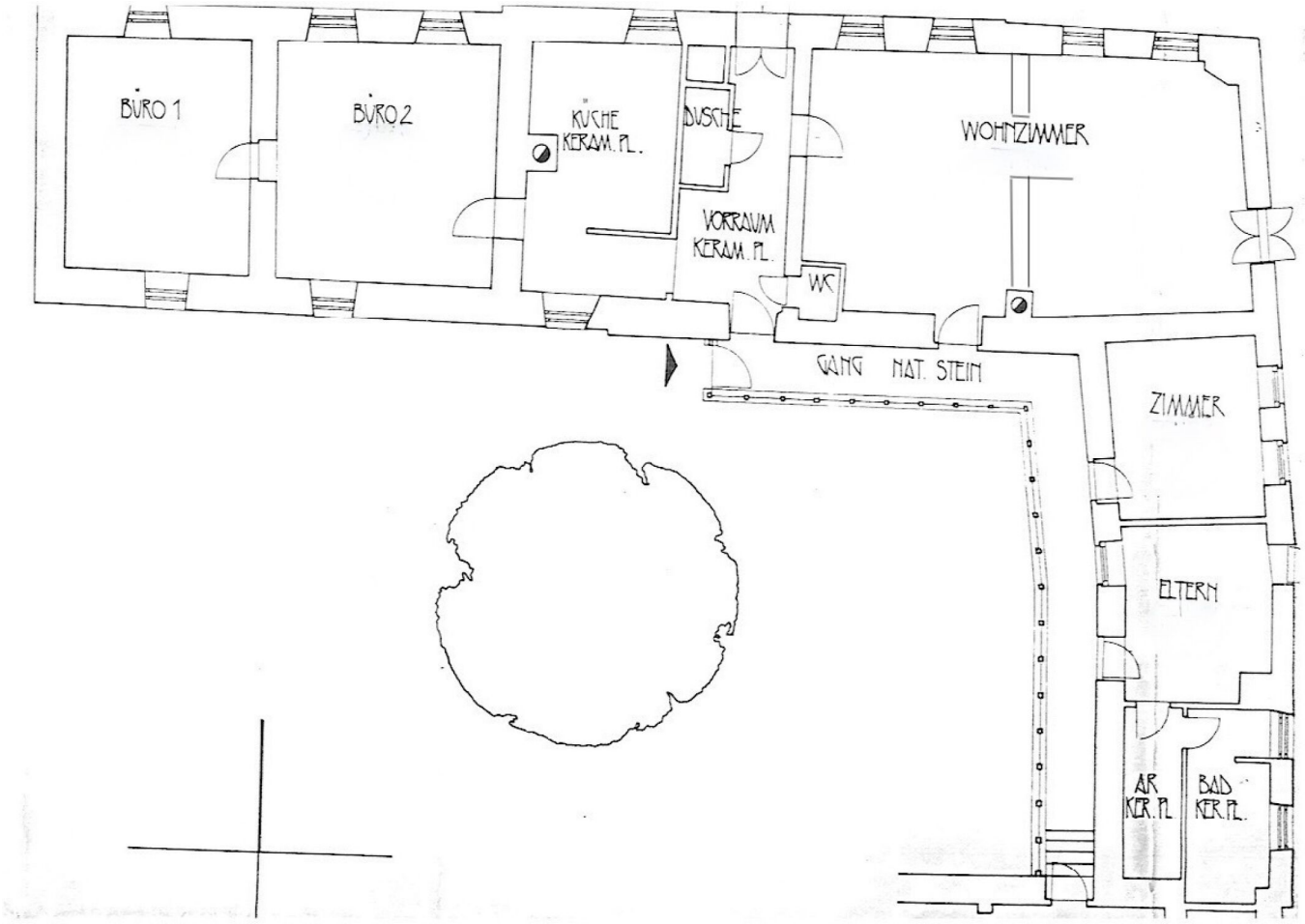
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

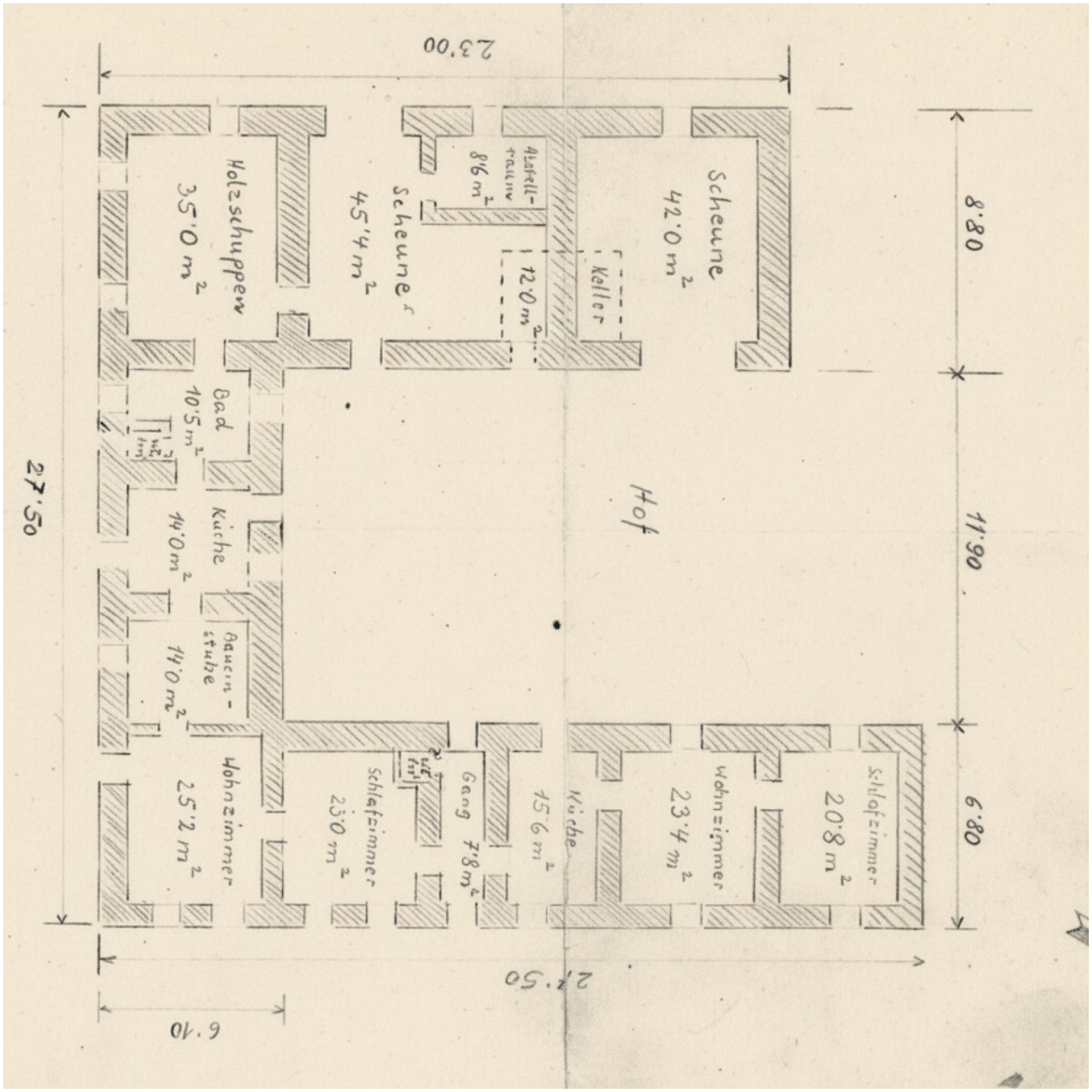
FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

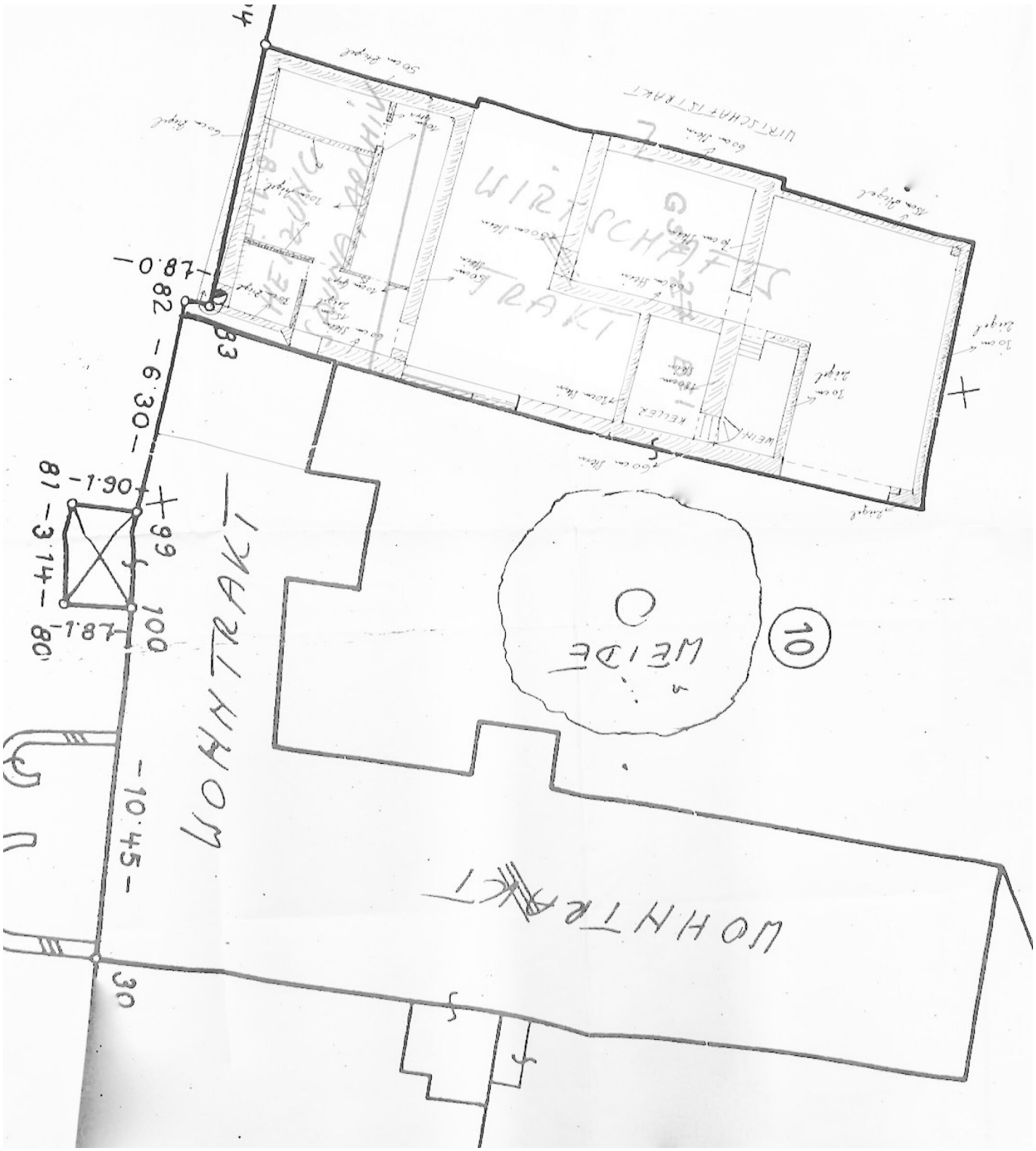


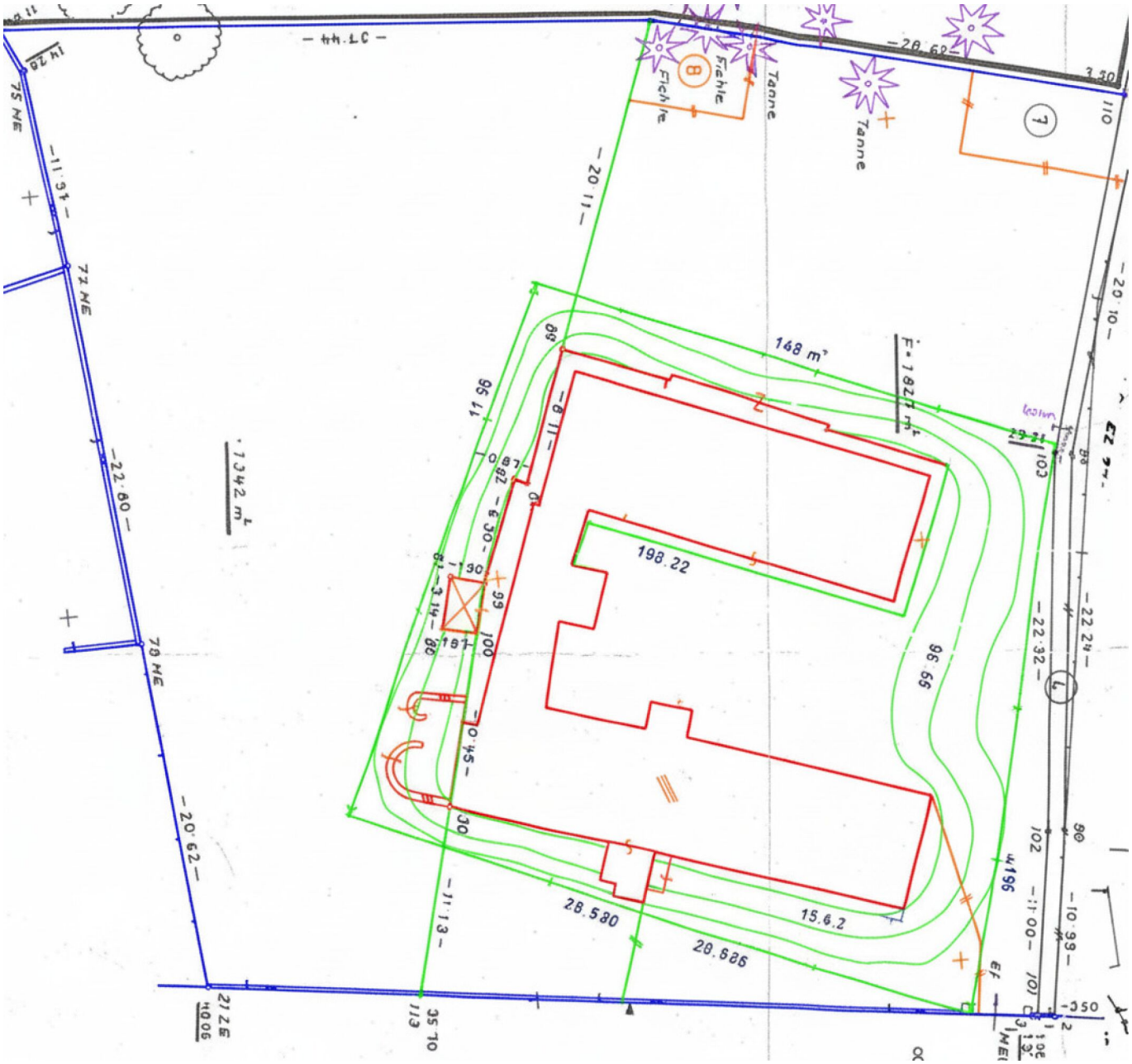
FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at