



**SATZER
IMMOBILIEN**

Satzer Immobilien treuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilien treuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

NATURPARADIESIN IN TERRASSENLAGE MIT EIGENEM WALD



Adresse: Sulzbachsiedlung 33, 2224 Obersulz

WOHNFLÄCHE	RD. 140 M ²
ZIMMER	6
GRUNDFLÄCHE	Rd. 911m ² zzgl. 1.986 m ² Wald

Kaufpreis: 319.000,00€

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

Eckdaten:

- Eckgrundstück, nur 1 Nachbar
- eigener Wald
- Aussicht durch die Höhenlage
- Weinkeller
- Garage

Sie suchen ein besonderes Zuhause mit Privatsphäre und Natur, in Obersulz werden Sie fündig.

In der obersten Reihe der Siedlung Sulzbach befindet sich auf einem Eckgrundstück das im Jahr 1977 in Massivbauweise errichtete Haus.

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss bietet Platz für die gesamte Familie mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Kellerraum, ein Abstellraum, ein Heizraum sowie ein weiterer großer Raum zur Verfügung. Hier finden Sie ausreichend Stauraum für Haushaltsgegenstände, Hobby und Werkstatt.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Über die Diele gelangen Sie in die einzelnen Räumlichkeiten. Hier erwarten Sie zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das helle Wohnzimmer mit Essecke mit Fernblick lädt zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein ein. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die überdachte Terrasse mit einem großartigen Blick in den grünen Garten. Der Garten ist von 3 Seiten nicht einsehbar und in mehreren Terrassen auf Basis der Hanglage angelegt. Vom großen Sitzplatz haben Sie einen Blick auf den Gartenteich, die höher gelegene Terrasse und in den eigenen Wald. Durch den Wald kommen nicht nur auf Grund des Nussbaumes Tieren wie Eichhörnchen und seltene Singvögel in Ihren Garten zu Besuch. Der Wald reguliert auch die Temperatur in heißen Sommermonaten und sorgt für ein kühleres Klima.

Die Küche in U-Form ist mit den gängigen Haushaltsgeräten ausgestattet und verfügt über Herd, Backofen, Spüle, Dunstabzug, Einbaumikrowelle sowie einen Geschirrspüler. Besonders praktisch sind die teilweise höher gesetzten Küchengeräte, die das Arbeiten in der Küche erleichtern. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet.

Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse bieten. Eines der gartenseitigen Zimmer verfügt über eine Loggia, von wo Sie einen guten Blick in den Garten haben. Komplette wir das Raumangebot im Dachgeschoss mit dem separaten WC mit Waschtisch.

Die rd. 23 m² große Garage am Fuß des Grundstücks ermöglicht komfortables Parken.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen die **2-fach verglasten Kunststofffenster**. Beheizt wird das Haus über eine **Gasheizung**, wobei die Wärme sowohl über eine **Fußbodenheizung** als auch über **zusätzliche Radiatoren** verteilt wird. In den Sommermonaten kann die Warmwasseraufbereitung energiesparend über die vorhandene **Solarthermie** erfolgen.

Ein besonderes Plus bietet die Möglichkeit, das **angrenzende Waldgrundstück** zusätzlich zu erwerben. Dadurch eröffnen sich weitere Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Rückzugsort in der Natur, zur Brennholzgewinnung oder als langfristige Investition.

RAUMAUFTEILUNG

Kellergeschoss

Vorraum	rd. 16m ²
Heizraum	rd. 6m ²
Keller	rd. 14m ²
Abstellraum	rd. 10m ²

Erdgeschoss

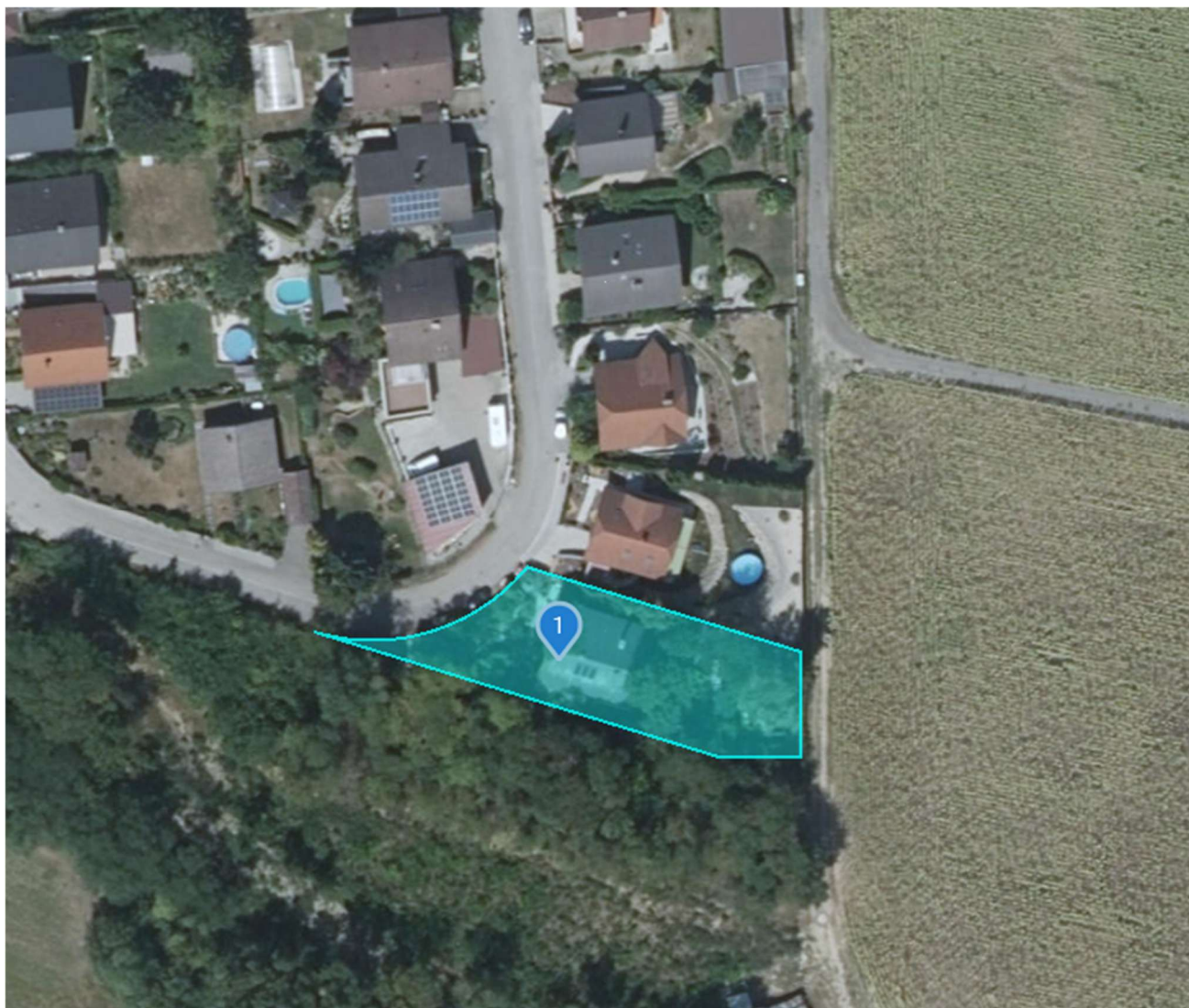
Diele	rd. 13m ²
Wirtschaftsraum	rd. 2m ²
Küche	rd. 7m ²
Zimmer I	rd. 10m ²
Wohnzimmer	rd. 32m ²
Badezimmer/WC	rd. 6m ²
Zimmer II	rd. 85m ²

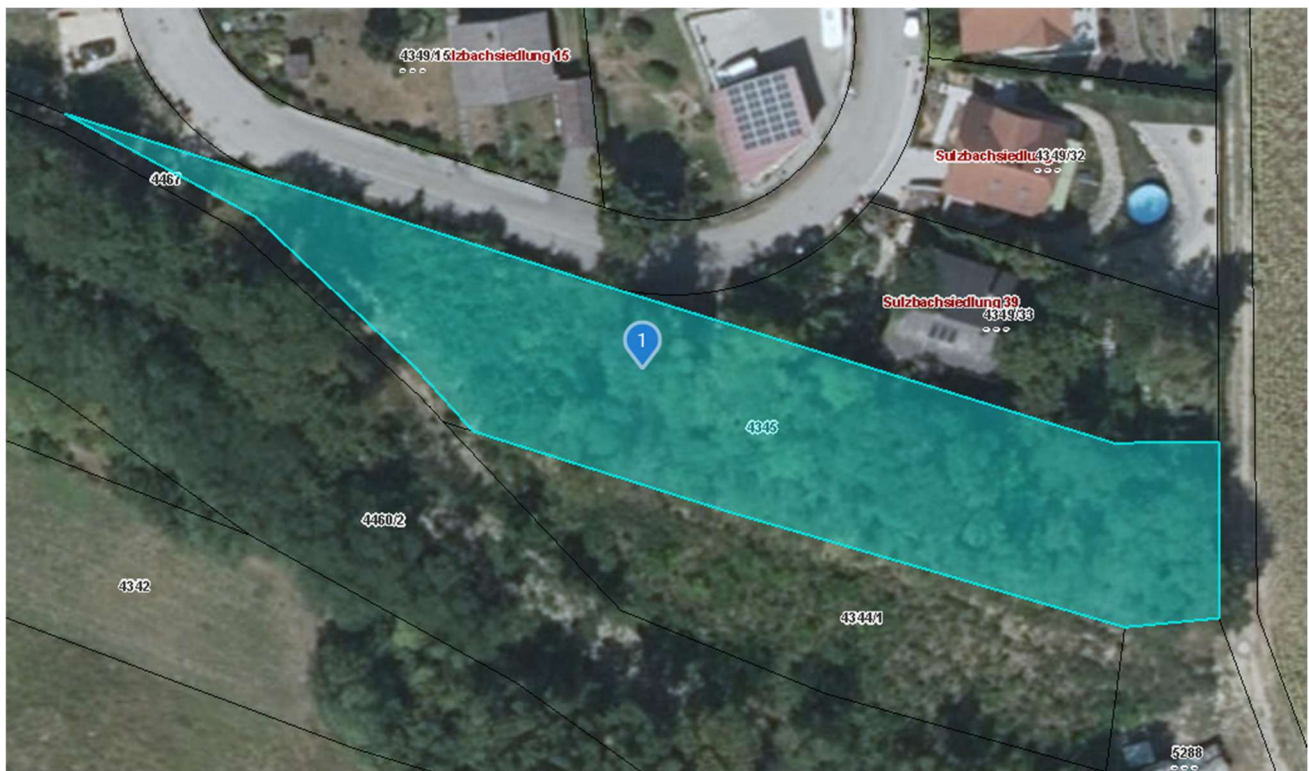
Dachgeschoss

Flur	rd. 10m ²
Zimmer I	rd. 16m ²
Zimmer II	rd. 13m ²
Zimmer III	rd. 16m ²

LAGE

LAGEKARTE





LAGEBESCHREIBUNG

Unterhalb der Quellmulde des Sulzbaches liegt die Gemeinde Sulz im Weinviertel, Obersulz in leicht hügeliger Landschaft am Fuß des Kapellenberges und des Wachtberges in einer geschützten Senke unmittelbar nach dem Quellbereich des Sulzbaches.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Adeg) sowie ein Gasthaus befindet sich im Ort. Weiters befindet sich ein Friseur, ein Dachdecker, ein Tortenbäcker, ein Lagerhaus und eine Fußpflege im Ort. Die Raiffeisenbank Weinviertel Nordost, Bankstelle Obersulz hat an vier Tagen in der Woche geöffnet.

Weitere Supermärkte sowie ein Baumarkt (Lagerhaus), Restaurants und Cafés, Apotheke, Banken befinden sich in Zistersdorf. Bekleidungs- und Schuhgeschäfte, Apotheken, Banken sowie Detailhändler zB. Buchhandlung, Papier- und Bürogeschäft, befinden sich im in Mistelbach.

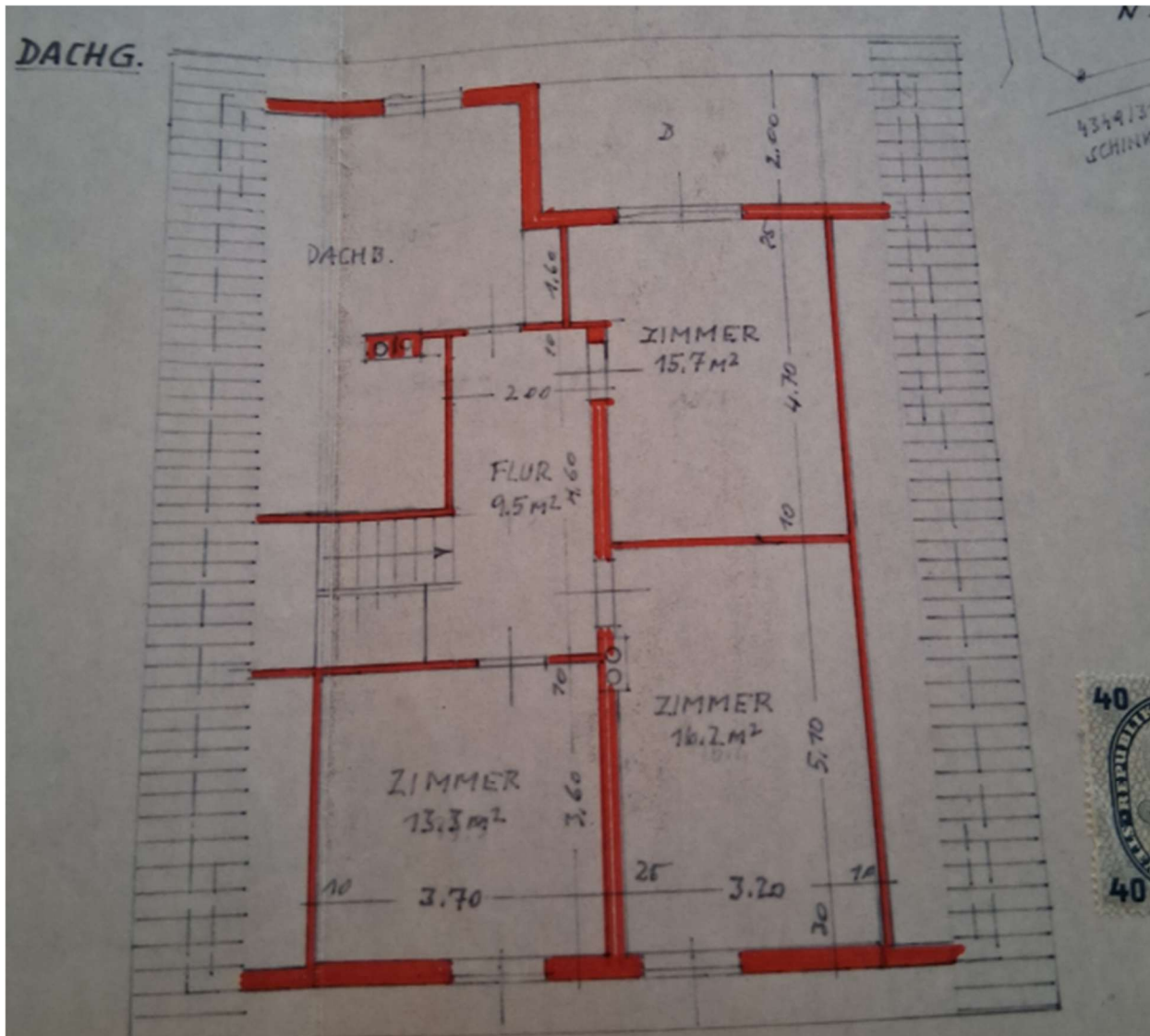
Ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich im Ort. Die nächste Mittelschule befindet sich in Hohenruppersdorf. Höhere Schulen (Oberstufenrealgymnasium, Höhere Technische Lehranstalt, Handelsakademie, Handelsschule, Institut für Elementarpädagogik) und eine Außenstelle der Fachhochschule IMC Krems befinden sich im rd. 13 Kilometer entfernten Mistelbach.

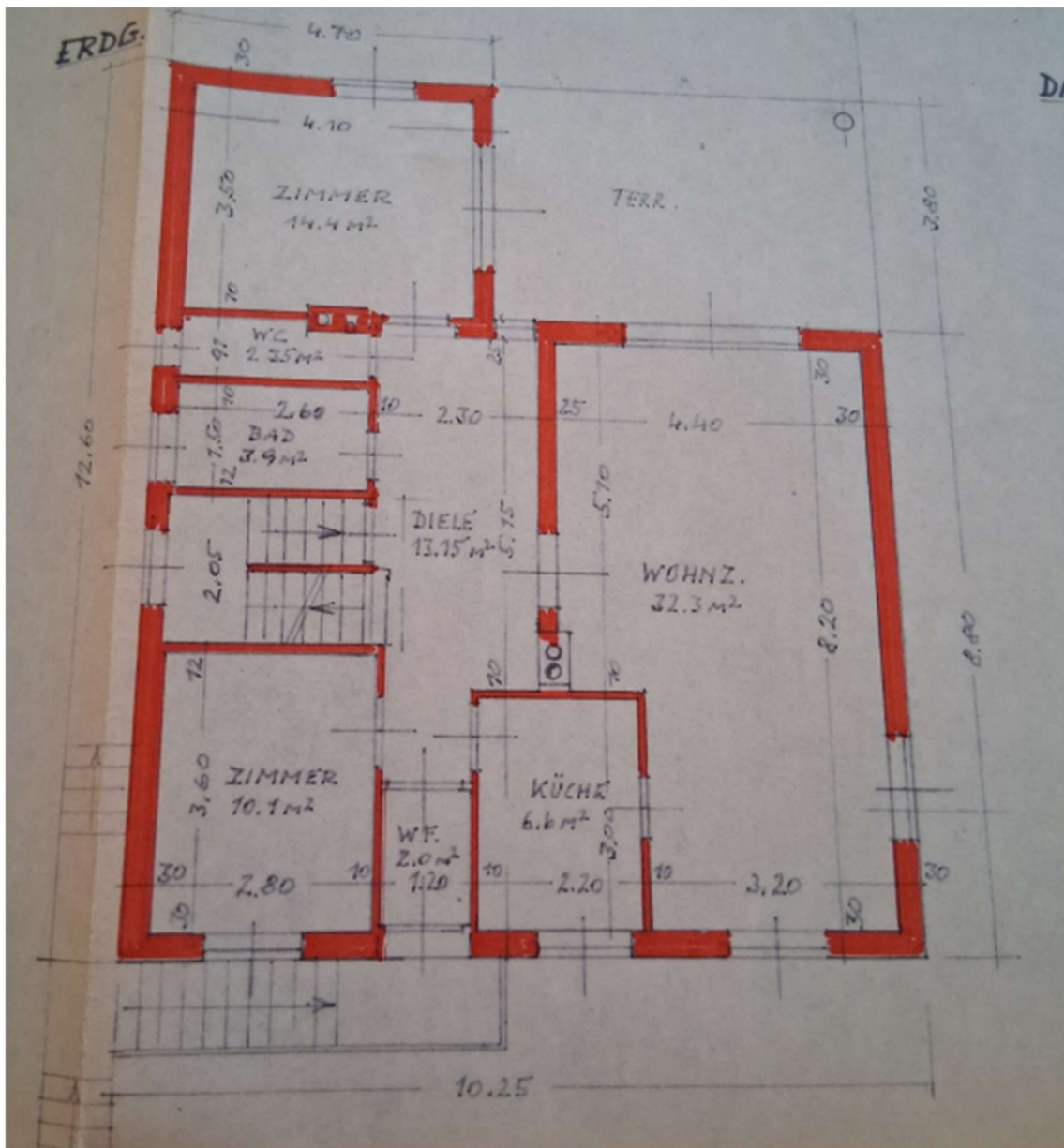
Im Ort befindet sich ein Allgemeinmediziner. Die weitere medizinische Versorgung durch Fachärzte in Zistersdorf und Fachärzte zuzüglich dem Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf befindet sich im rund 13 Kilometer entfernten Mistelbach.

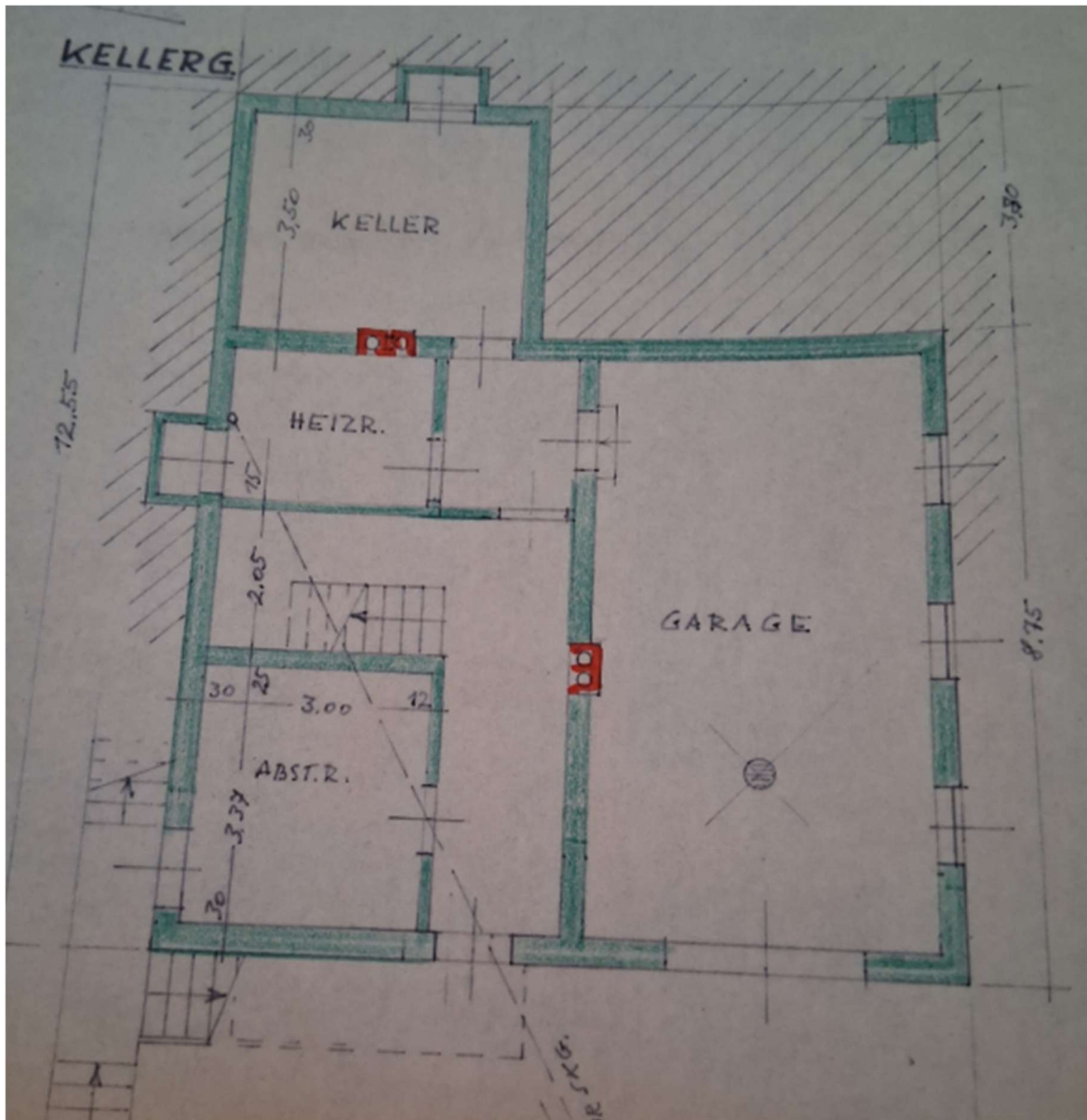
Es ist eine gute Erreichbarkeit über die Anschlussstelle Schrick der Autobahn A5 (Nordautobahn) in rund 6km Entfernung gegeben. Das Zentrum von Mistelbach ist in 16 Minuten (ca. 13 km) mit dem Auto oder dem Autobus erreichbar, das Zentrum von Zistersdorf in 13 Minuten (ca. 12 km). Das Zentrum von Wien ist in rund 60 Fahrminuten (64 km) erreichbar.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 1,4 km
Schule	Ca. 1,7 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 1,3 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 1,5 km
Bushaltestelle	Ca. 0,4 km
Autobahn	Ca. 6 km
Bahnhof	Ca. 15 km







DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Sulzbachsiedlung 33, 2224 Obersulz
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Gemeinde Sulz im Weinviertel

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	319.000€
Einfamilienhaus	310.000€
Waldgrundstück	9.000€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust (€ 9.570,00 zzgl. 20% Ust)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

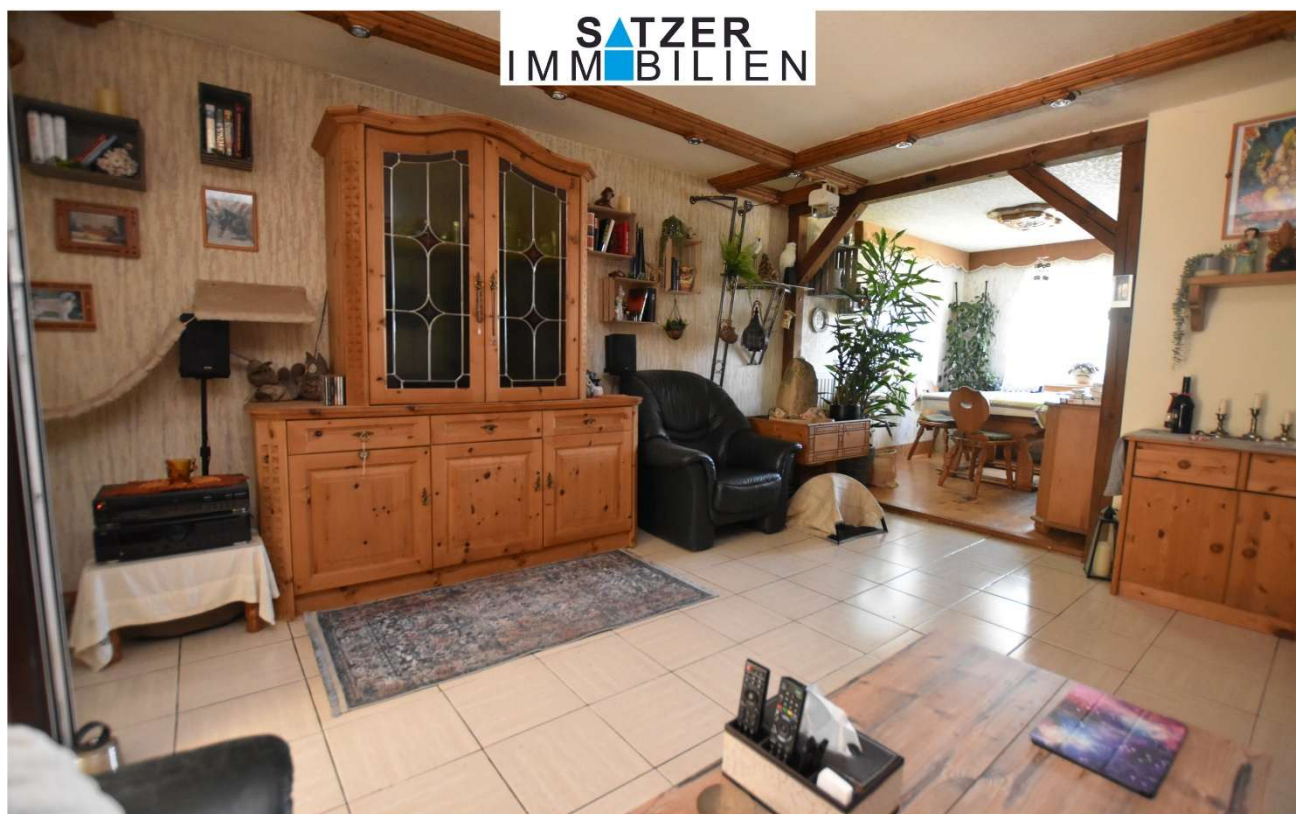
Wohnfläche	Ca. 140 m ²
Nutzfläche	Ca. 223 m ²
Grundstücksgröße Bauland	Ca. 991 m ²
Grundstücksgröße Wald	Ca. 1.986 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Balkon	ca. 9 m ²
Garten	Ca. 890m ²
Teich	Außenpool mit Überdachung
Garage	23,68 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	04.08.2026
HBW Ref, SK	127,6 kWh/m ² *a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor EEB SK	211,6 kWh/m ² a
Energieträger	Gas



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Sitzbereich Wohnzimmer



Küche



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



WC Dachgeschoss



WC Dachgeschoss



Diele Erdgeschoss



Terrasse



Loggia Dachgeschoss



Wald



Stiege zum straßenseitigen Eingang



Aussicht auf den Vorgarten und Wald



Garten - Hausebene



Garten - oberste Terrassenebene



Garten - oberste Terrassenebene



Straßenansicht Haus und Garage



Loggia Dachgeschoss



Blick von der Loggia Dachgeschoss in den Garten (Hausebene)



Haus Hofansicht



SÄTZER
IMMOBILIEN

Haus Hofansicht



SÄTZER
IMMOBILIEN

Ansicht oberste Terrassenebene mit Blick nach unten und in den Wald



Ansicht oberste Terrassenebene mit Blick nach oben



Eingang Keller außen



Blick von der Terrasse in den Garten



Keller innen

Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilienrehänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilienrehand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 9.570,00 zzgl. 20% USt an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.