

Update! - Neuwertig saniertes Familienhaus in zentraler Lage. - 25 Min. vor Wien. - Große Terrassen und Garten.



Objektnummer: 747

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

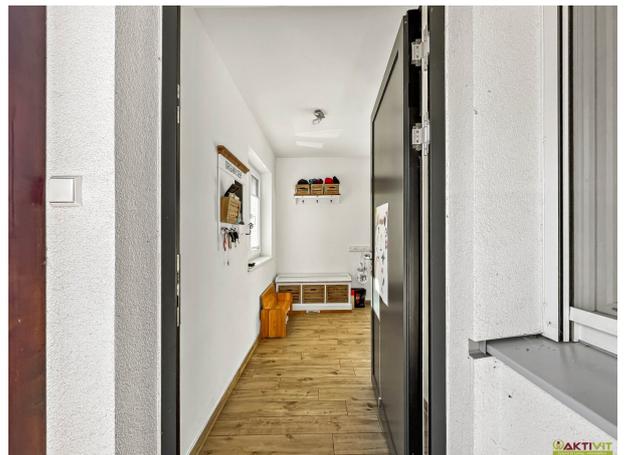
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,90 m ²
Nutzfläche:	157,90 m ²
Gesamtfläche:	157,90 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	600,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





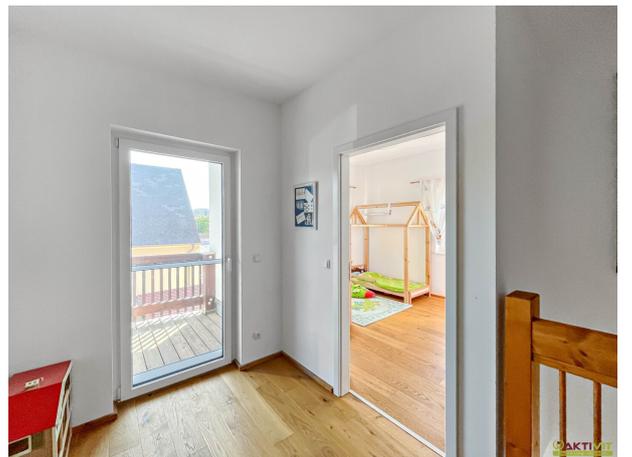
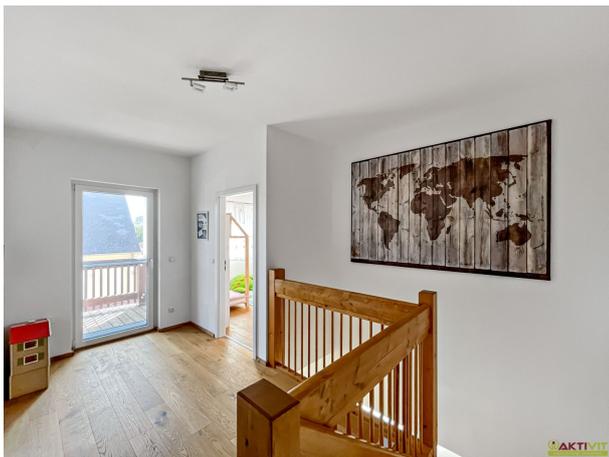


























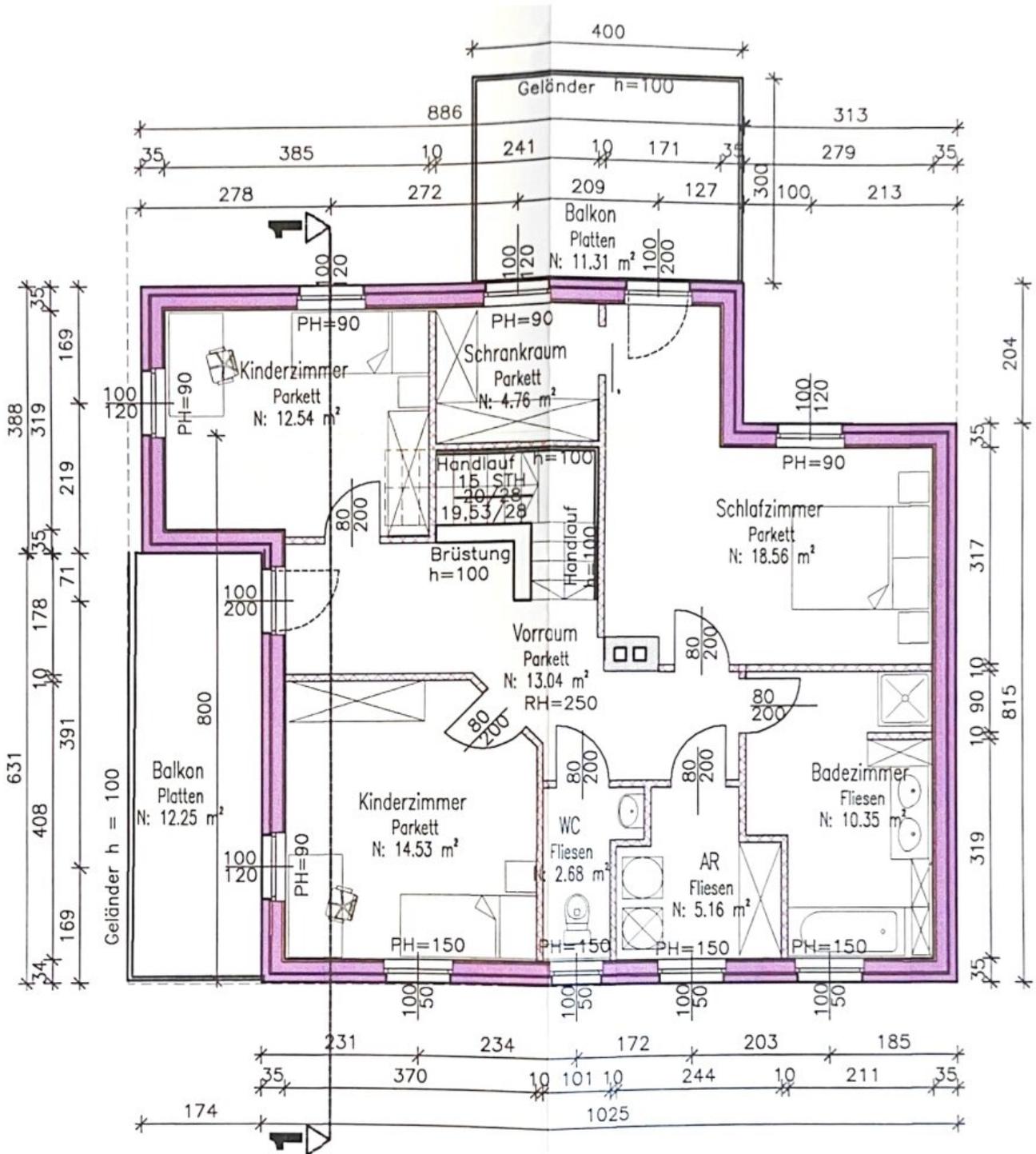




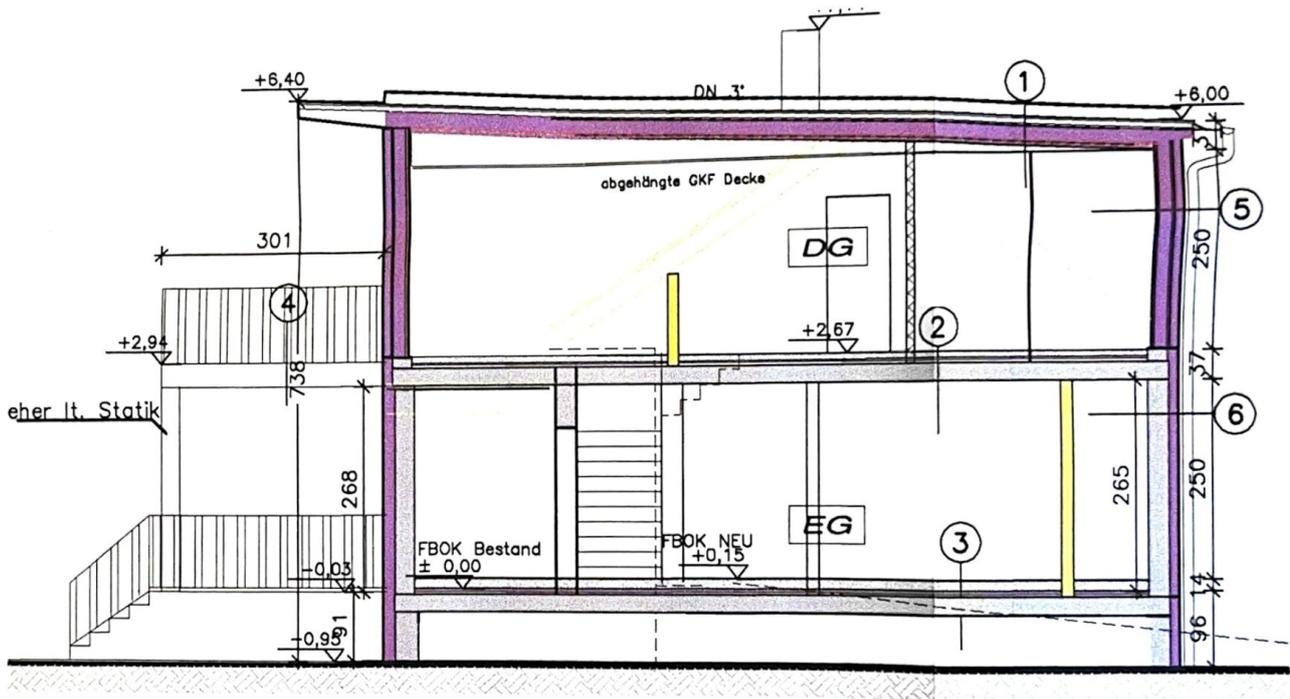




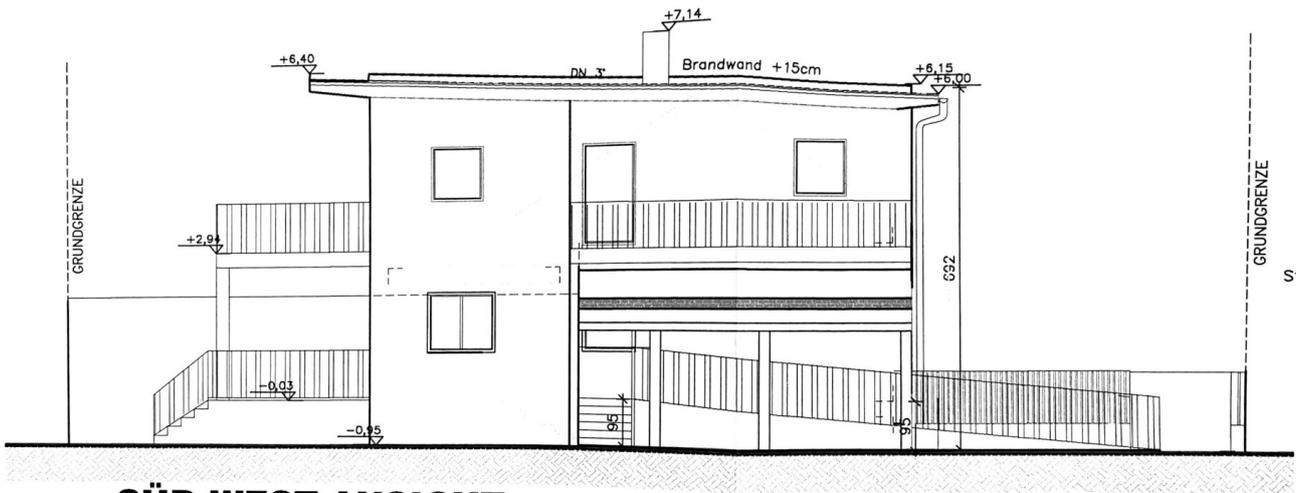




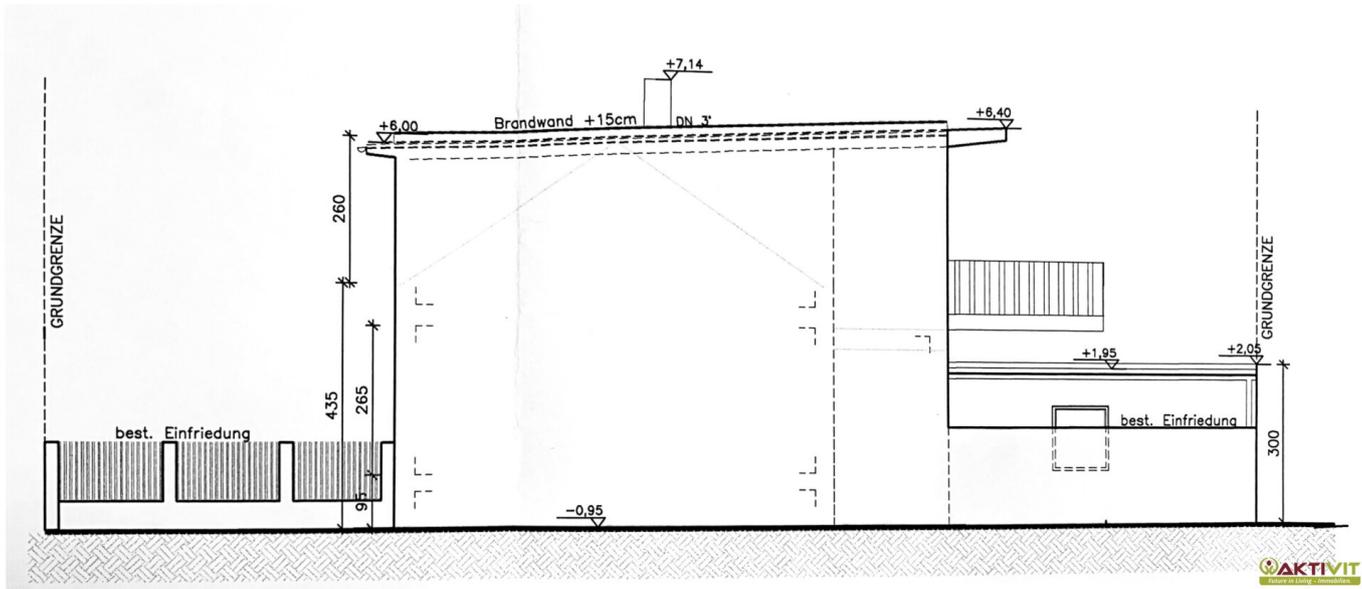
OBERGESCHOSS



NORD-OST ANSICHT



SÜD-WEST ANSICHT



Objektbeschreibung

Dieses neuwertig generalsanierte Einfamilienhaus befindet sich in Wohnlage in Sollenau, zwischen Wiener Neustadt und Bad Vöslau.

Das Haus bietet viele Highlights, besonders der liebevolle Garten mit Pool, die großen Terrassen sowie das durchdachte Raumkonzept sind hervorzuheben.

Das Besondere an diesem Traumhaus:

- Wohnlage mit sehr guter Verkehrsanbindung.
- Bahnhof nur 300 Meter, Fahrzeit nach Wien Liesing unter 30 Min.
- Solide Substanz: 2015 Generalsaniert.
- Großzügige rund 158 m² Wohnfläche auf 5 Zimmern + Nebenräume.
- Hochwertige Ausstattung mit Küche, modernen Bädern und vielen Details.
- Große Terrassen und Balkone.
- Carport und Gartenschuppen mit extra Abstellraum.
- Ca. 950 m² Eigengrund mit herrlichem Eigengarten.

DAS HAUS.

Das Haus hat insgesamt 157,9 m² Wohn-Nutzfläche zuzüglich der Kellerflächen und des Gartenschuppens.

Der Keller bietet weitere ca. 50 m² Fläche für Stauraum und Technik. Darüber hinaus bringt

der Schuppen noch ca. 34,5 m² Nutzfläche.

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgt.

2. Das Erdgeschoß mit rund 76,3 m² Wohnfläche, verteilt auf:

Eingangsbereich und Vorraum, Gäste Bad mit WC und Dusche, großer Wohn- und Essbereich, offene Küche, anschließende Speis sowie ein weiterer Abstellraum.

4. Das Ober-Geschoß mit weiteren rund 81,6 m² Wohnfläche, verteilt auf:

Aufgang mit zentralem Vorraum, drei Schlafzimmer - eines mit begehbarem Schrank, ein Badezimmer, ein getrenntes WC sowie ein Abstell- und Waschraum.

Der Zugang zur großzügigen Terrasse in Richtung Garten mit rund 42,3 m² Terrassenfläche ist von zwei Bereichen aus gegeben.

Die zwei Balkone im Obergeschoß haben zusammen rund 23,6 m² Freifläche. Ein Teil überdacht die darunter liegende Terrasse.

DIE AUSTATTUNG UND BAULICHKEIT.

Das Haus wurde ursprünglich um ca. 1957 errichtet, jedoch 2015 bis auf die Grundmauern und inklusive Ausbau des Obergeschoßes kernsaniert. Die Kernsanierung und Bauarbeiten wurden durch professionelle und konzessionierte Unternehmen durchgeführt.

Viele Highlights, wie ein Kaminanschluss, eine zentrale Staubsauger-Anlage und der neue Gartenschuppen wurden im Rahmen der Kernsanierung errichtet und eingebaut.

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe als Zentralheizung mit moderner Fußbodenheizung.

Die Böden sind mit Parkett und großformatigen Fliesen ausgeführt.

Ein bestehendes Carport bietet großzügigem Platz für ein KFZ, weitere KFZ haben auf gepflastertem Eigengrund im Bereich der Einfahrt Platz.

DIE LIEGENSCHAFT UND BETRIEBSKOSTEN.

Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit rund 952 m² Grundstücksfläche laut Grundbuch.

Abzüglich der bebauten Fläche ergibt sich ein Garten-Anteil von ca. 600 m².

Die aktuellen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben betragen rund € 97,- pro Monat.

Die Strom- und Heizkosten betragen zuletzt zusammen rund € 110,- pro Monat.

Das Grundstück ist zur Gänze als Bauland mit der Widmung "BW (Bauland Wohnen)" gewidmet.

Die Zufahrt ist direkt von einer öffentlichen Straße gegeben.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger

[+43 664 217 16 78](tel:+436642171678)

m.hoeslinger@aktivit.org

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.000m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap