

**++DER FRÜHLING IST DA!!!++Modernes Neues  
Einfamilienhaus++ Ziehen sie um bis zum  
Frühling++Luxus PUR++**



**Objektnummer: 13572**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	517,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	759.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

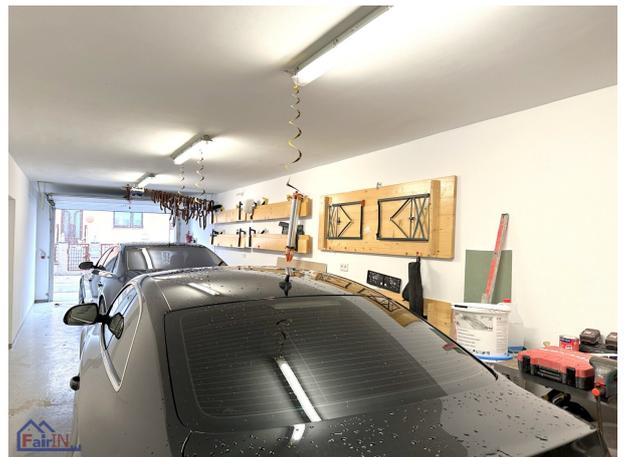
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



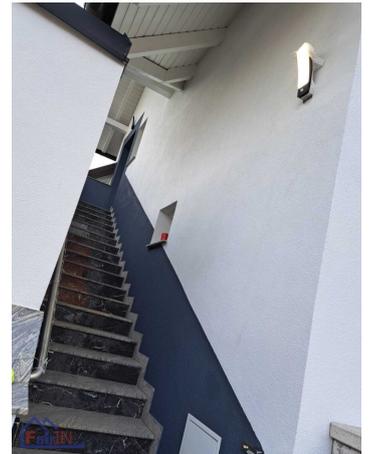






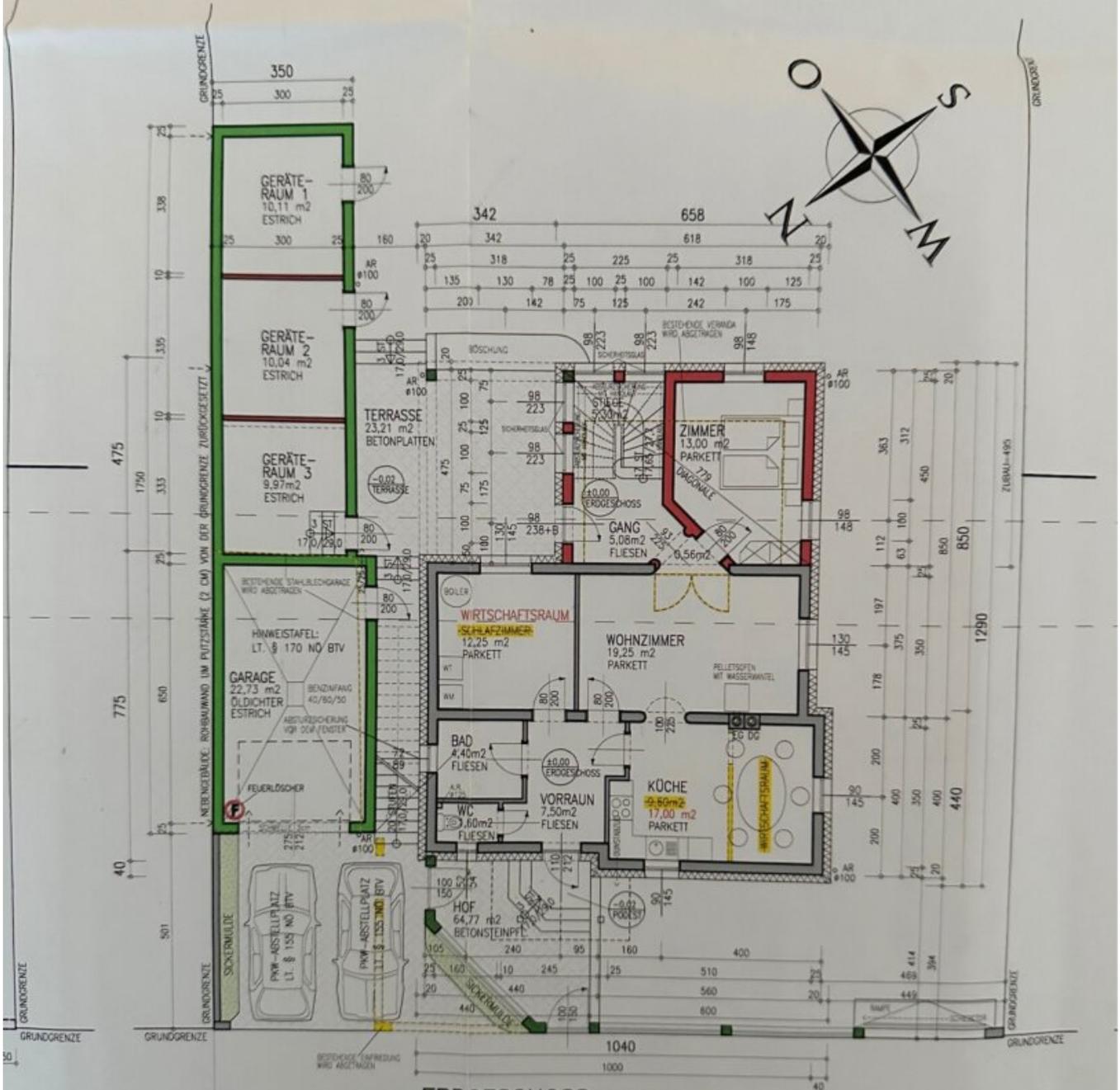


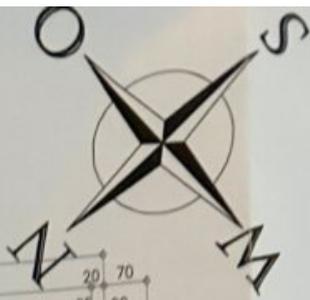




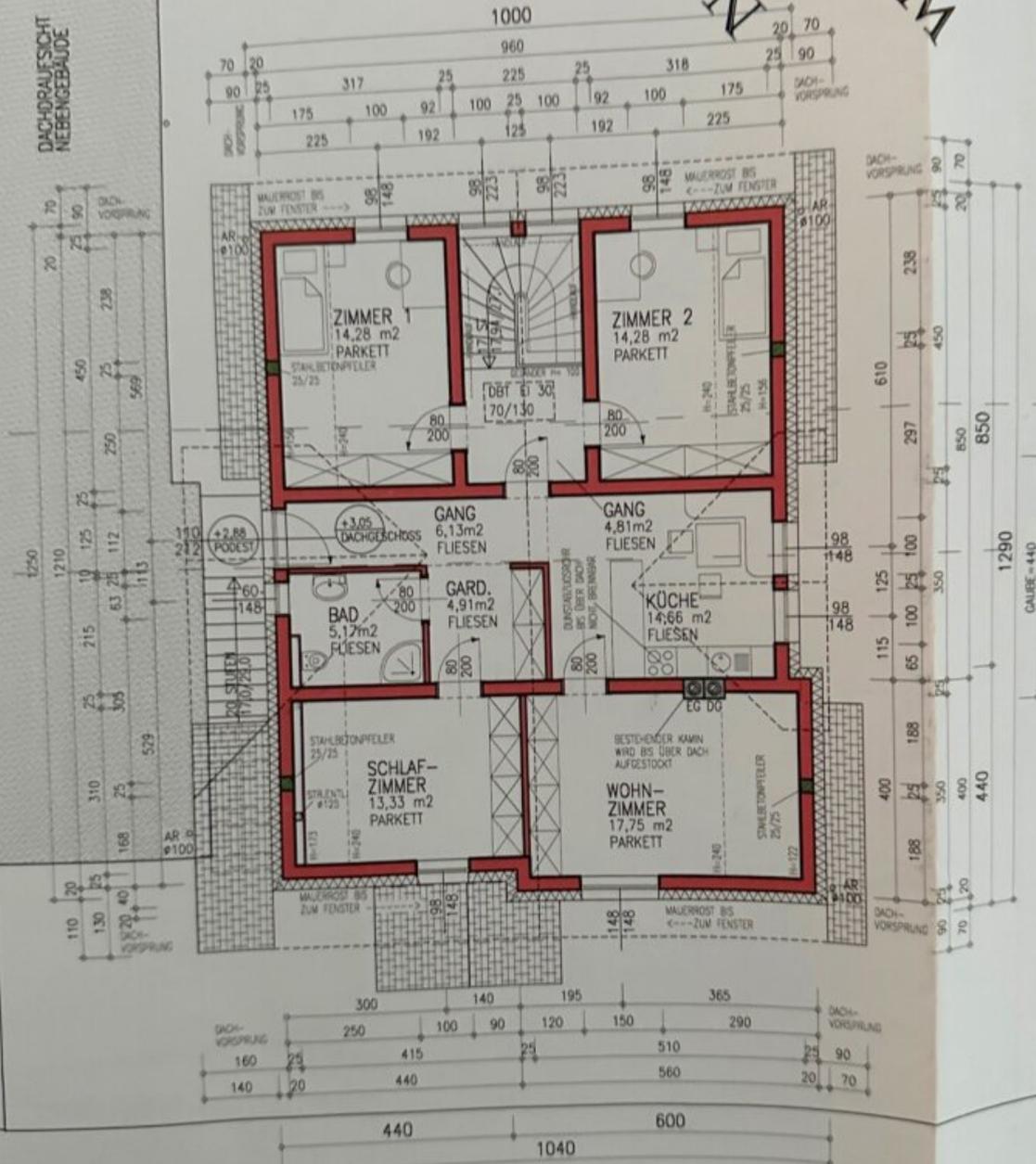


SCHNITT A - A





DACHRAUFSEITIG  
NEBENGEBAUDE



**DACHGESCHOSS** WOHNNUTZFLÄCHE 95,52 m<sup>2</sup>



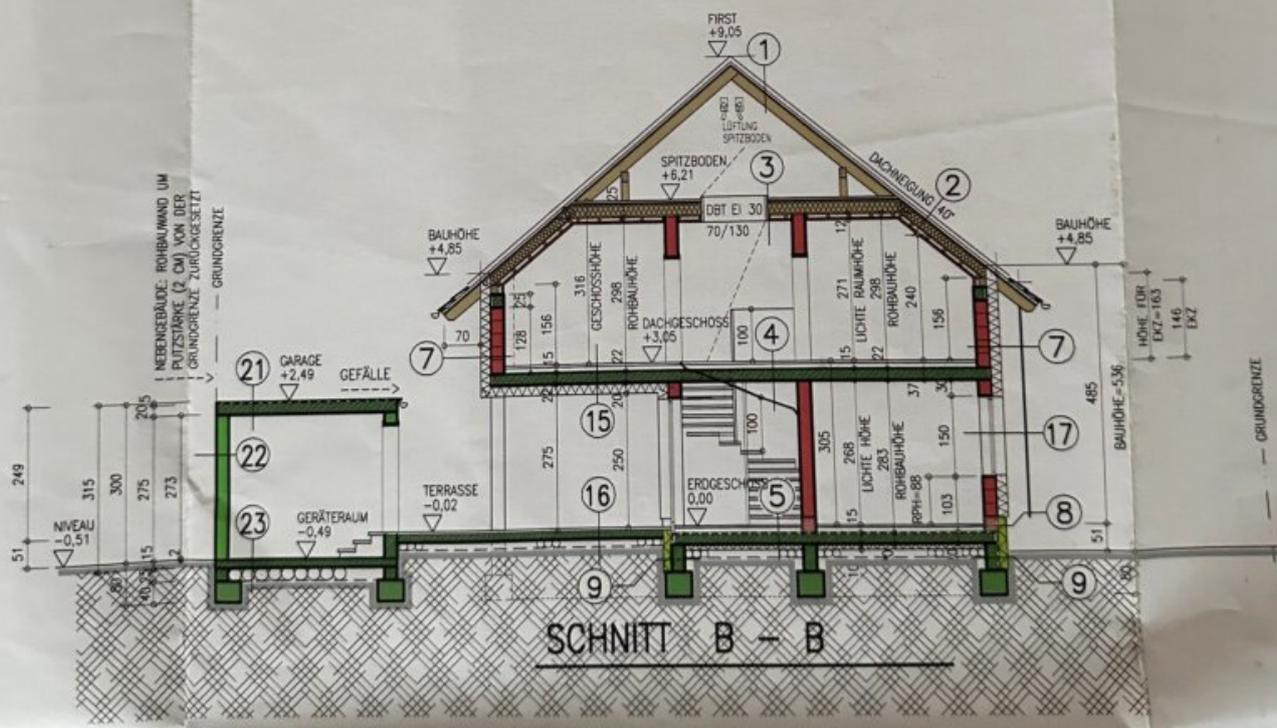
SCHALSTEINMAUERWERK

WÄRMEDÄMMUNG

GIPSKARTONWÄ



SÜD-OSTANSICHT

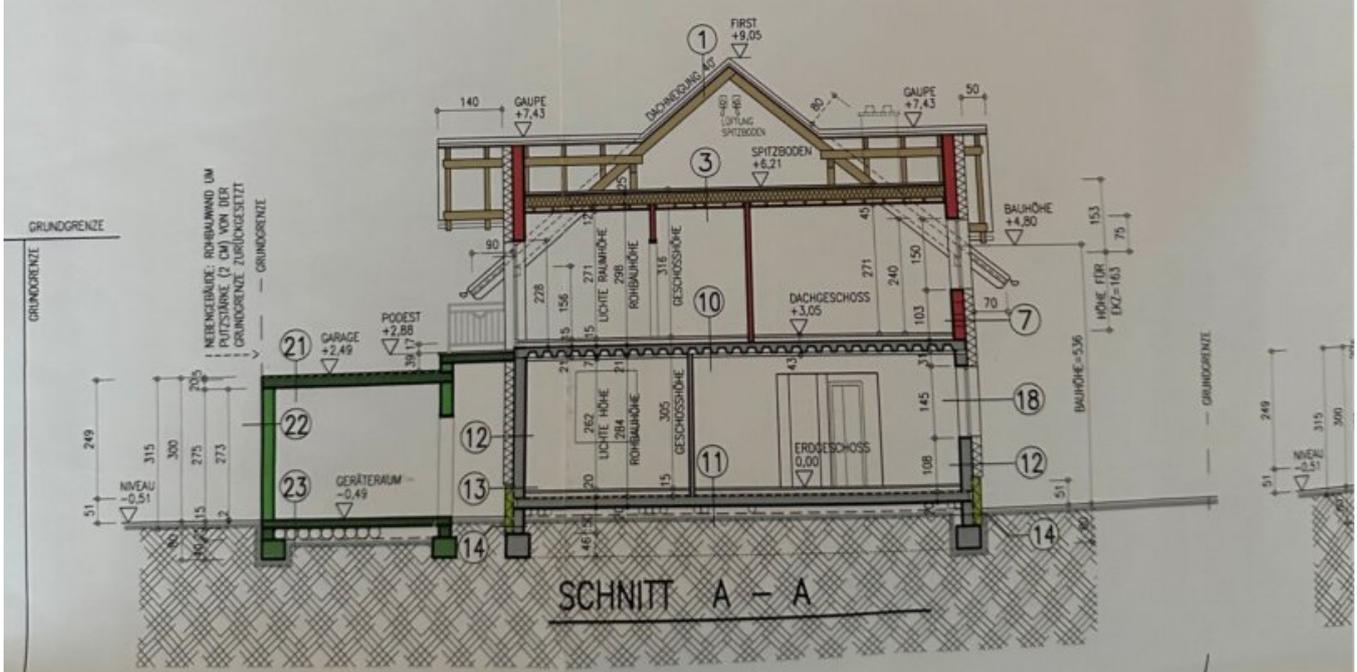


SCHNITT B - B

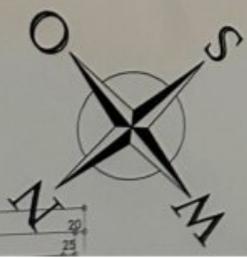
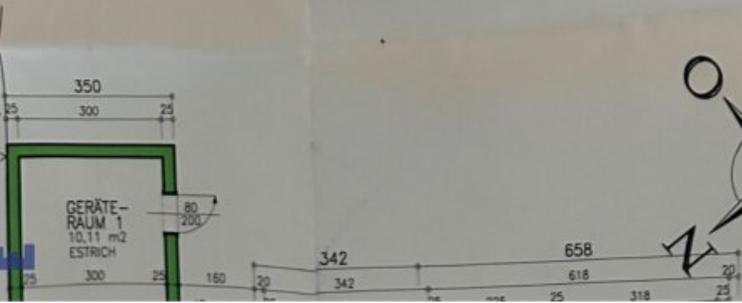




SÜD-WESTANSICHT



SCHNITT A - A



# Objektbeschreibung

## **++ Wunderschönes Haus- Modernes++ Nahe Wien++**

Einfamilienhaus, ideal für ihre Familie, in schöner Gartenlage, gute Einkaufsmöglichkeiten, schöner Garten mit Nebenhäusern. Schöne geräumige Nebenhäusern für Gartengeräte mit extra Unterstand.

Die 180m<sup>2</sup> große Wohnfläche besteht aus im EG einem großem, möblierten, geräumigen Wohnzimmer, Schlafzimmern, einer schönen Küche mit Erker, Bad mit Dusche - schön verflies, WC, Vorraum und einem wunderschönen Wintergarten(Diele) südseitig gelegen. Es gibt noch einen 30m<sup>2</sup> großen Abstellraum / Nebengebäude Außen. Alle Schalter (Deckenleuchten) werden mit Touchscreen eingeschaltet und ausgeschaltet. Im OG (kann auch als komplett separate Einheit genutzt werden) - ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer (1), Kinderzimmer (2), Badezimmer mit WC.

Die Terrasse bzw. der Wintergarten ist 23,21m<sup>2</sup> groß, sehr modern und neu eingerichtet. Der Garten bietet sehr viel Platz mit seinen ca. 517m<sup>2</sup> und ladet zum Entspannen im Frühling ein. Beim Haus ist eine große Garage dabei (Platz für 3 Autos)

Die moderne, wunderschöne Einbauküche ladet zum Kochen ein (Elektronische Geräte vorhanden, viel Staufläche & eine Essmöglichkeit ladet zu gemütlichen Familienabenden ein.

Das Haus wird mit Pellets beheizt. Ein Ofen für feste Brennstoffe ist vorhanden und bei den Fliesen ist eine Fußbodenheizung installiert. Es ist auch ein Kachelofen im Wohnzimmer vorhanden für die restlichen Romantischen, kalten Wintertage.

Beim Haus sind Kunststoffenster mit Zweifachverglasung verbaut (gute Dämmung). Das Dach ist auch neu errichtet worden und ist in einem sehr schönen Grauton gehalten wie auch das ganze Haus in einer Weiß-Grauen Fassade strahlt.

Es ist vor dem Haus eine Video Kamera installiert worden und alles funktioniert elektronisch (Haus Eingang öffnet nur mit einer Zustimmung von ihnen- Garagentor öffnet elektronisch).

Mehrfamilienhaus- 2 Wohneinheiten sind können es separat nutzen oder auch im ganzen.

Sehr nette und hilfsbereite Nachbarn in der Umgebung.

### **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer EG

- Küche EG
- Schlafzimmer EG
- Schlafzimmer OG
- Kinderzimmer OG
- Kinderzimmer OG
- Küche OG
- Wohnzimmer OG
- Badezimmer EG
- Badezimmer OG
- WC EG

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Lage des Einfamilienhauses ist sehr ruhig gelegen in der Siedlungsanlage (Maria Theresien Siedlung). Sehr viele Erholungsgebiete und Parks in der Nähe.

Entfernung: Wiener Neustadt ist ca. 4 km, Baden ist ca. 10 km, Wien ist ca. 30 km / Gute Verkehrsanbindung! Schnellbahnstation ist ca. 8 Gehwegminuten entfernt (Felixdorf).

Der Verkaufspreis beträgt € 759.000.-

### **Ihre Ansprechperson:**

Frau Klaudija Krstic

Mobil: [0676/ 7748565](tel:06767748565)

E-Mail: [verkauf@fairin.at](mailto:verkauf@fairin.at)

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap