

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Sauna, Heimwerkstatt und 7 Schlafzimmern in Sollenau

## OPEN HOUSE TERMIN

am Samstag den 11.10.2025 von 10.00h - 12.00h



Hausansicht

**Objektnummer: 6653/812**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Wohnfläche:</b>	321,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	545,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Laurenz Schnitzer

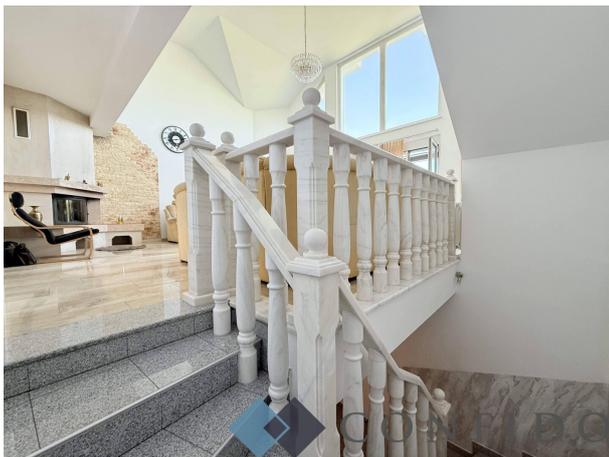
CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

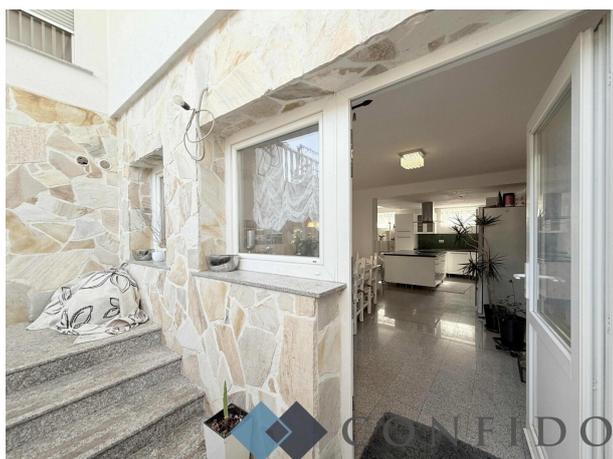
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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











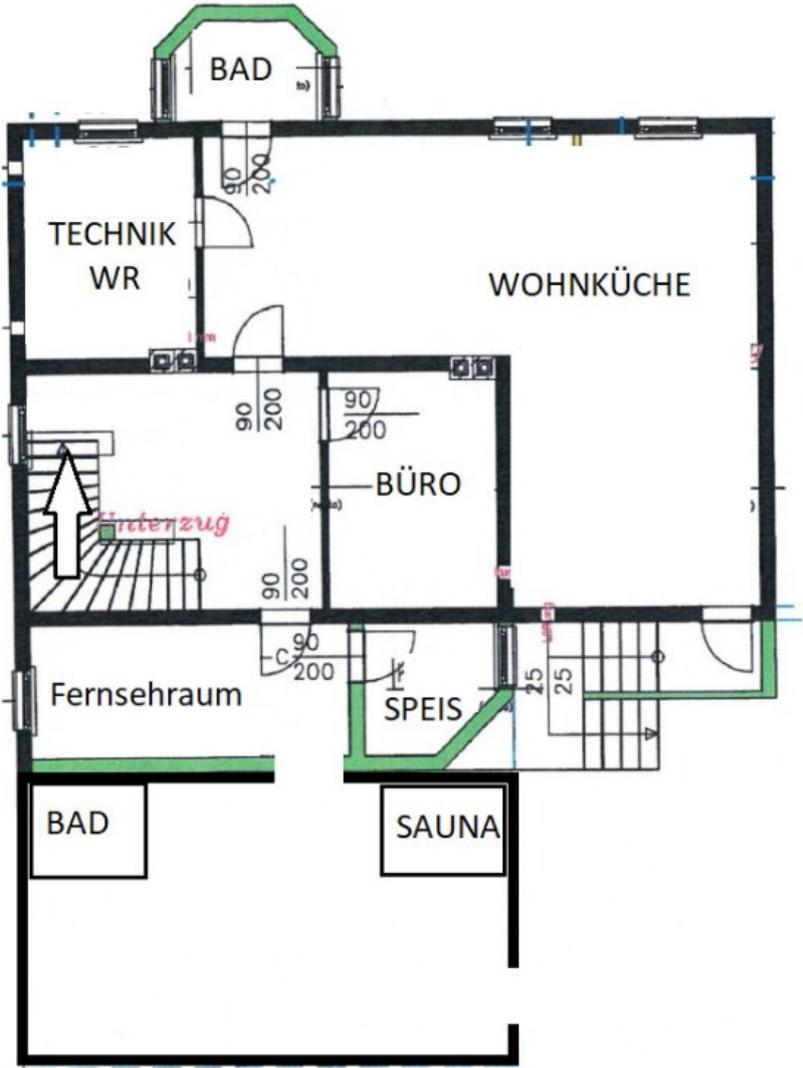




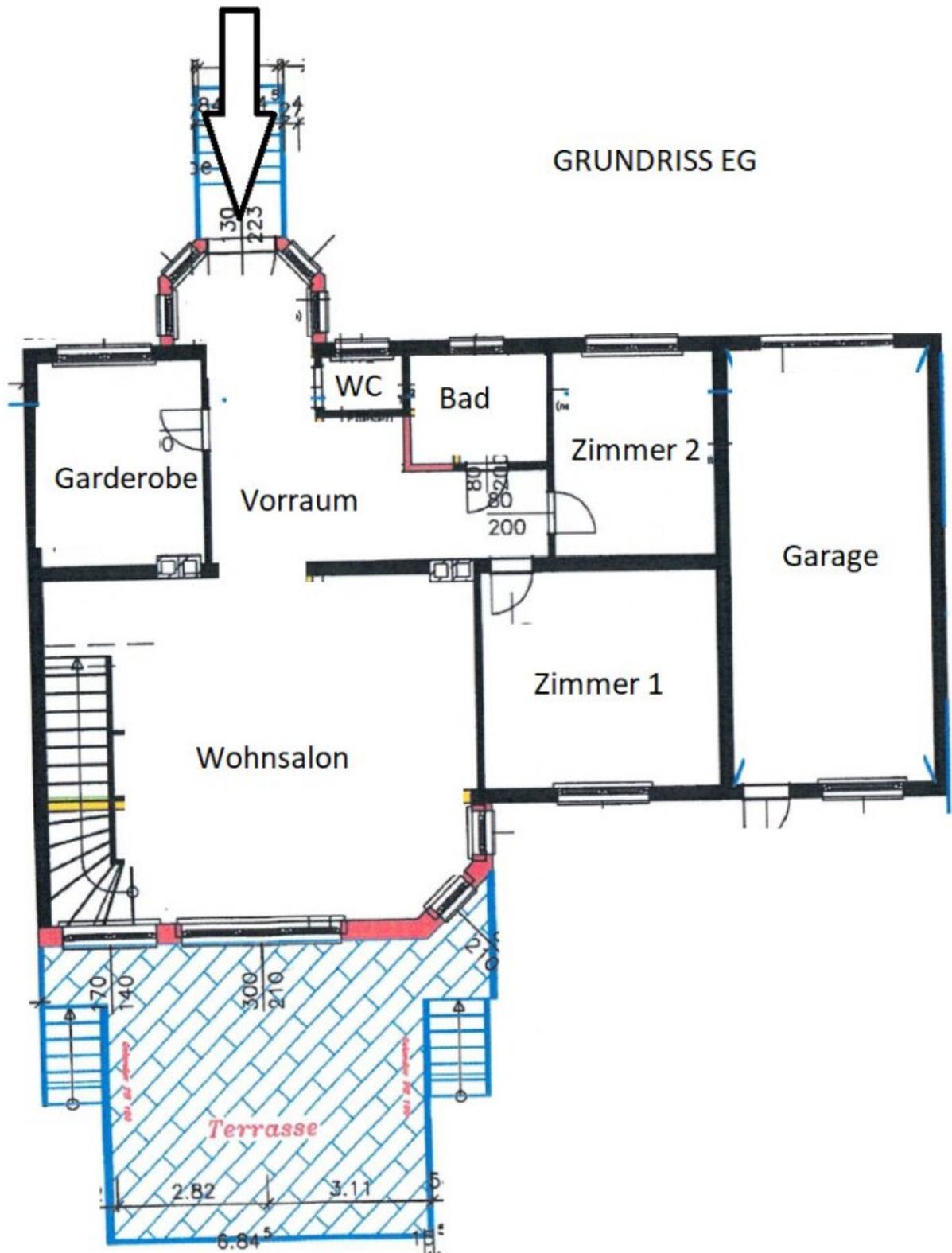




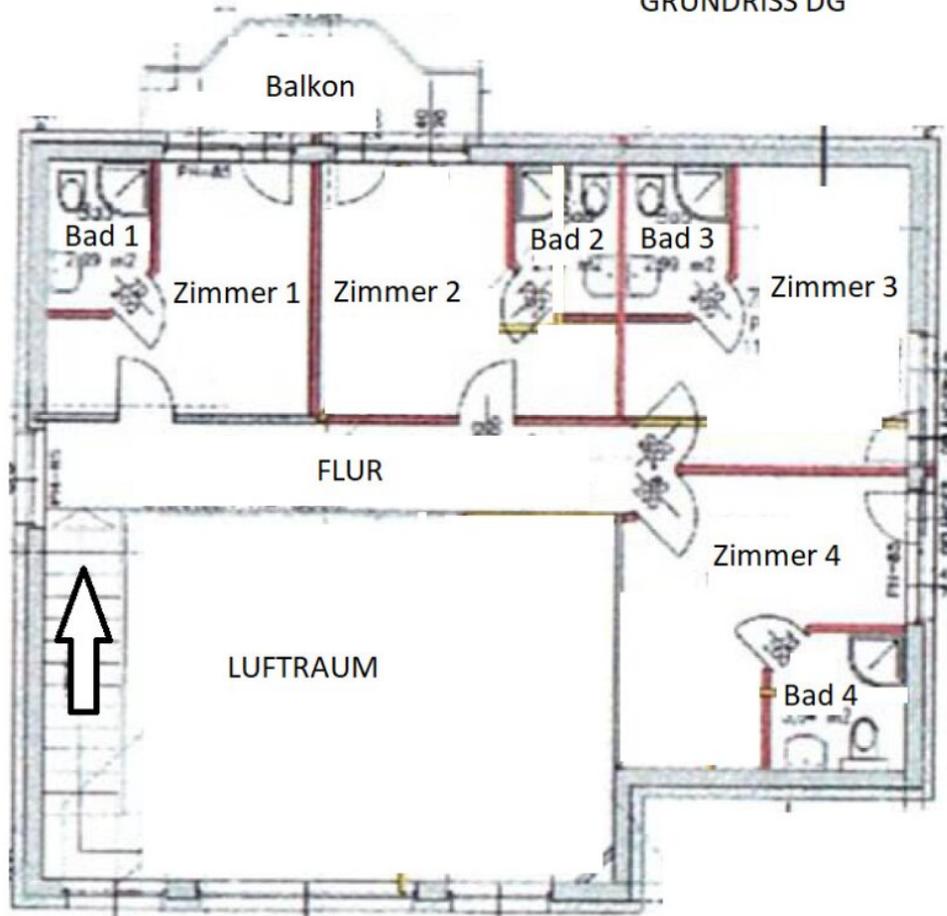
GRUNDRISS UG



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG



## Objektbeschreibung

Der OPEN HOUSE DAY findet am 11.10.2025 von 10h - 12.00h statt. Bei Interesse sind Sie herzlich Willkommen!

In ansprechender Lage in Sollenau erwartet Sie ein Haus, das nicht nur mit seiner beeindruckenden **Größe von rund 321 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, sondern auch mit seiner **familiären Atmosphäre** und **durchdachten Ausstattung** überzeugt.

Ob **große Familie, Mehrgenerationenhaushalt** oder einfach der **Wunsch nach viel Platz** – dieses Haus verbindet **Wohnkomfort, Flexibilität und Geborgenheit** wie kaum ein anderes.

Eckdaten, die überzeugen:

- **Ca. 321 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen**
- **726 m<sup>2</sup> Grundstück, davon rund 545 m<sup>2</sup> Garten**
- **7 Schlafzimmer, 7 Bäder**
- **Großer Wohnsalon mit über 48 m<sup>2</sup> und hoher Raumhöhe**
- **Familienküche mit 50 m<sup>2</sup>, integriertem Essbereich**
- **Fitnessraum mit Sauna, Dusche & WC**
- **Garage (30 m<sup>2</sup>) mit Heimwerkstatt**
- **4 zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus**
- **Terrasse mit 36 m<sup>2</sup> & Balkon mit 7 m<sup>2</sup>**
- **Mehrere Garten- und Verandazugänge**

**Viel Platz, klare Struktur – und ganz viel Licht**

Bereits beim Eintreten spürt man: Hier wurde **Wert auf Raum und Offenheit** gelegt. Ein **großer Vorraum** empfängt Sie – mit **angrenzender Garderobe (ca. 10 m<sup>2</sup>)**, ideal für Jacken, Schuhe & Co.

Der **Wohnsalon mit offenem Kamin** ist das Herzstück: **Fast 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, imposante Raumhöhe, große Fensterflächen** und **ein direkter Zugang** auf die sonnige **36 m<sup>2</sup> Terrasse mit Gartenblick**. Der Raum lässt sich sowohl **gemütlich als auch repräsentativ** gestalten – ob Gemeinschaftsbereich, Lesecke oder eleganter Wohnbereich. **Zwei Schlafzimmer, eine separate Toilette** sowie **ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne** runden das Erdgeschoss ab – perfekt für Elternschlafzimmer und z.B. einen begehbaren Schrankraum oder ein Büro.

## **Ein Rückzugsort für alle – das Obergeschoss**

Im Obergeschoss geht es ruhig und privat zu: **Vier Zimmer** zwischen **10 und 12 m<sup>2</sup>** – ideal für Kinder, Jugendliche oder Homeoffice. **Jedes Zimmer** verfügt über ein **eigenes Badezimmer mit Dusche und WC** – kein Gedränge mehr am Morgen! Vom zentralen Flur sind idealer Weise alle Zimmer **separat zu betreten**. Der straßenseitige rund 6m<sup>2</sup> große Balkon ist über 2 Zimmer zu betreten.

## **Ein Untergeschoss, das weit mehr kann**

Hier schlägt das **zweite Herz des Hauses**: Die **50 m<sup>2</sup> große Küche mit großzügigem Essbereich** ist perfekt für große Runden, Familienabende und gemeinsames Kochen. Hier befindet sich **praktischer Weise ein direkter Ausgang** in den Garten. Ein **großzügiger Fitnessraum mit rund 36 m<sup>2</sup> Fläche** lädt zum Trainieren ein und ist mit einer **eigenen Sauna, Dusche und einem WC** ausgestattet. Von hier aus gelangt man ebenfalls direkt in den Garten, was **diesen Bereich** zusätzlich aufwertet. Ergänzt wird das Angebot durch ein **separates Badezimmer mit Dusche und WC, ein Büro mit etwa 10 m<sup>2</sup> Fläche** sowie ein **offenes TV- und Spielzimmer**, das sich flexibel nutzen lässt. Eine **Speisekammer** sorgt für zusätzlichen Stauraum, während im **Technikraum alle Anschlüsse für Waschmaschine und Haustechnik** zentral zusammenlaufen.

## **Außenbereich – zum Spielen, Werken und Genießen**

Der **große Garten** ist nicht nur ein Platz für Erholung, sondern auch für Abenteuer: Trampolin, Hochbeet, Sandkasten oder ein Pool – hier ist alles möglich. **Die Terrasse** lädt zum Familienfrühstück, die Veranda zum Sundowner am Abend.

In der **Garage mit integrierter Heimwerkstatt** können kreative Hobbys, Reparaturen oder kleine Projekte verwirklicht werden. Und mit **4 Außenstellplätzen** ist immer genug Platz für Gäste oder Teenager mit eigenem Auto.

**Das ist ein Zuhause zum Wohlfühlen, Wachsen und Genießen!**

**Aufteilung:**

**EG:**

- Vorzimmer
- Garderobenraum
- 2 Schlafzimmer
- großer Wohnsalon mit offenen Kamin
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- große Terrasse

**OG:**

- 4 Schlafzimmer
- 4 Ensuite - Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Wohnungsflur
- straßenseitiger Balkon

**UG:**

- 50m<sup>2</sup> große Wohnküche mit ausgestatteter Küche und Essbereich
- Fitnessraum mit Sauna, Badezimmer mit Dusche und Toilette

- Technik-/ Heizraum
- Büro
- offenes Fernsehzimmer
- separates Badezimmer mit Badewanne

### **SONSTIGES:**

- Garage/ Werkstatt
- 4 Parkplätze vor dem Haus
- Großer Garten

**Wir dürfen darauf hinweisen, dass sich die Gleise der Südbahn in unmittelbarer Nähe befinden - Geräuschimmissionen sind daher gegeben.**

**Diese Immobilie wird in Form einer digitalen Angebotslegung vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses höher sein.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap