

**Traumhaftes Haus in Sollenau: Gepflegt, Garten, Garage
und viel Platz! 644.999 €**



Objektnummer: 13894

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
WC:	3
Garten:	508,00 m²
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	103,00 €

Ihr Ansprechpartner

Klaudija Krstic

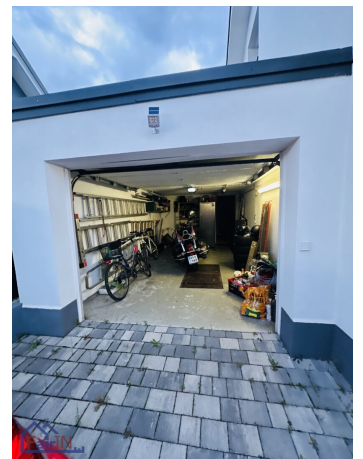
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H 06767748565
F +43 1 95 30 500

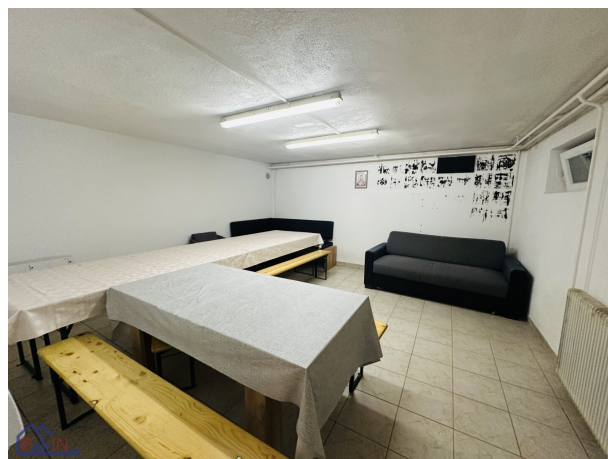
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

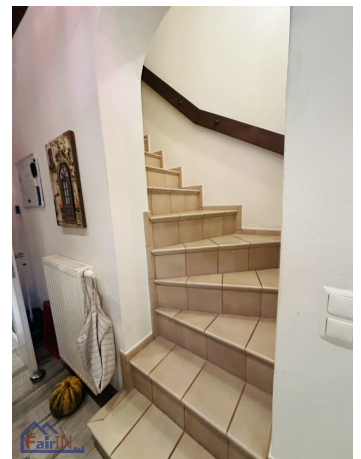










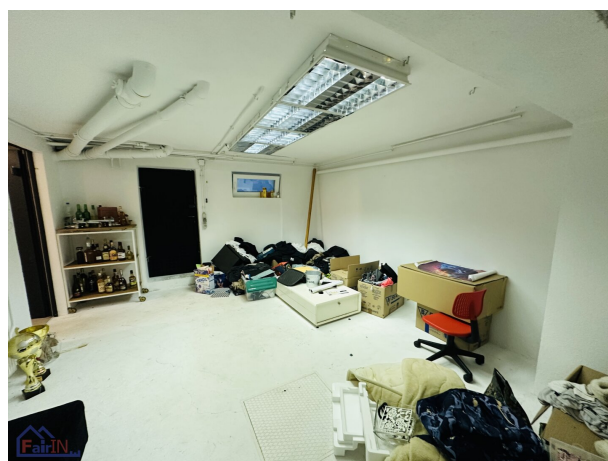






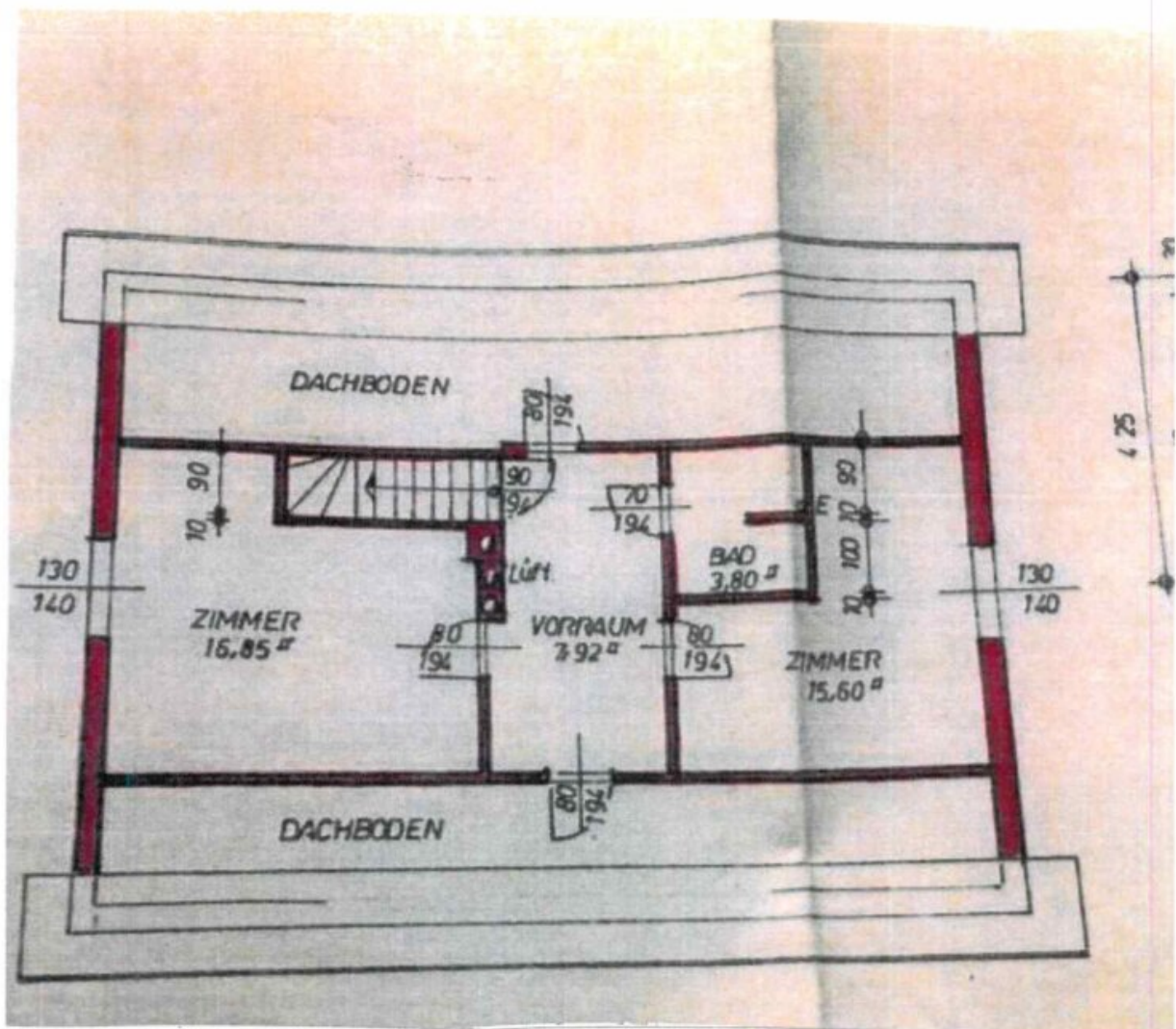


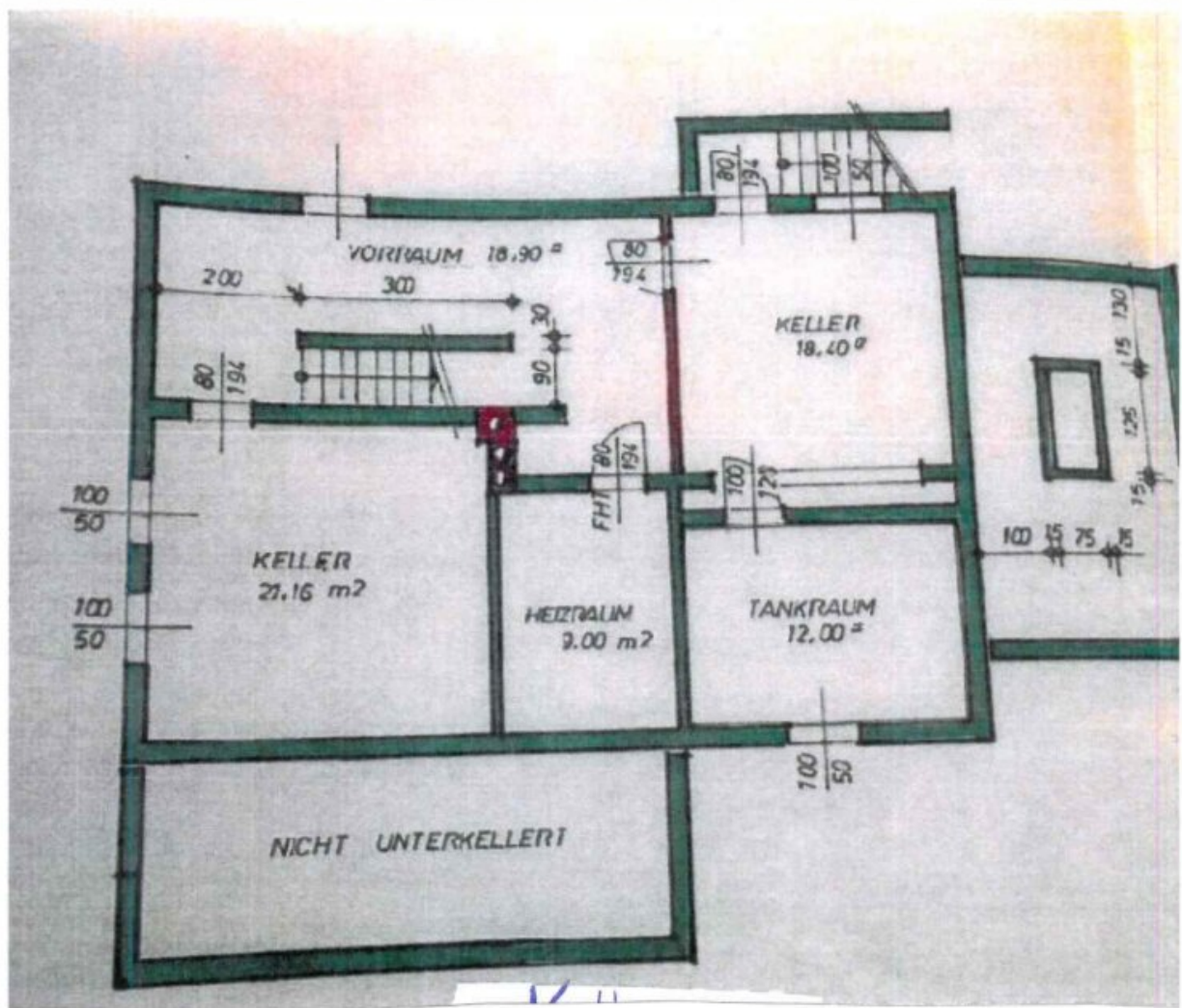












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Sollenau – einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die Ihnen nicht nur ein gepflegtes Ambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität bietet. Diese attraktive Immobilie mit einem Kaufpreis von 644.999,00 € wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einer großzügigen Fläche von 140 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die hochwertigen Materialien, von Fliesen über Laminat bis hin zu edlem Parkett, verleihen dem Innenraum eine stilvolle Note. Die gut durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Einer der besonderen Highlights dieser Immobilie ist der einladende Garten, der Ihnen einen Rückzugsort im Freien bietet. Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse oder verbringen Sie gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Utensilien.

Das Haus verfügt über drei moderne WCs, was vor allem bei Familientreffen oder Besuchen äußerst praktisch ist. Die hochwertige Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, in dem Sie Ihre Kochkünste ausleben können. Das Badezimmer mit Fenster sorgt für frische Luft und Licht, während der Kamin im Wohnzimmer eine gemütliche Atmosphäre schafft – perfekt für entspannte Abende zu Hause.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden. Ob für Pendler oder für Ausflüge ins Umland – hier sind Sie bestens versorgt.

Für Familien ist die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv. In der Umgebung finden Sie Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Bildungsgrundlage für Ihre Kinder bieten. So können Sie sicher sein, dass Ihre Kleinen in einer sicheren und fördernden Umgebung aufwachsen.

Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, warum dieses Haus in Sollenau der perfekte Ort für Ihr neues Zuhause ist. Hier wird Wohnträume Wirklichkeit!

Das Haus ist fast vollunterkellert, die Garage ist elektrisch (das Tor) und auch das Einfahrtstor ist elektrisch. Die Wärmeschutzfassade ist gemacht worden, der Eigentümer hat dies gemacht im Jahr 2023 (von dem ist kein EA gemacht worden der jetzige ist noch gültig- Styropor 20 cm/schwarz)

Ihre persönliche Ansprechperson:

Frau Klaudija Krstic -- [06767748565](tel:06767748565)

E-Mail: vekauf@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
Krankenhaus <10.000m
Klinik <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