

**Stilvolles Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung,  
Pool & Smart-Garden in Sollenau**



**Objektnummer: 1751/163**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 230,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,39 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

€ 101,39 mtl. Gemeindeabgaben ca. € 100,- mtl. Gas ca. € 150,- mtl. Strom inkl. Warmwasser

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



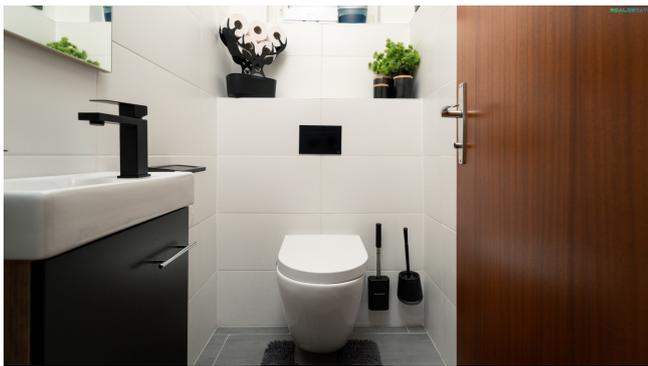










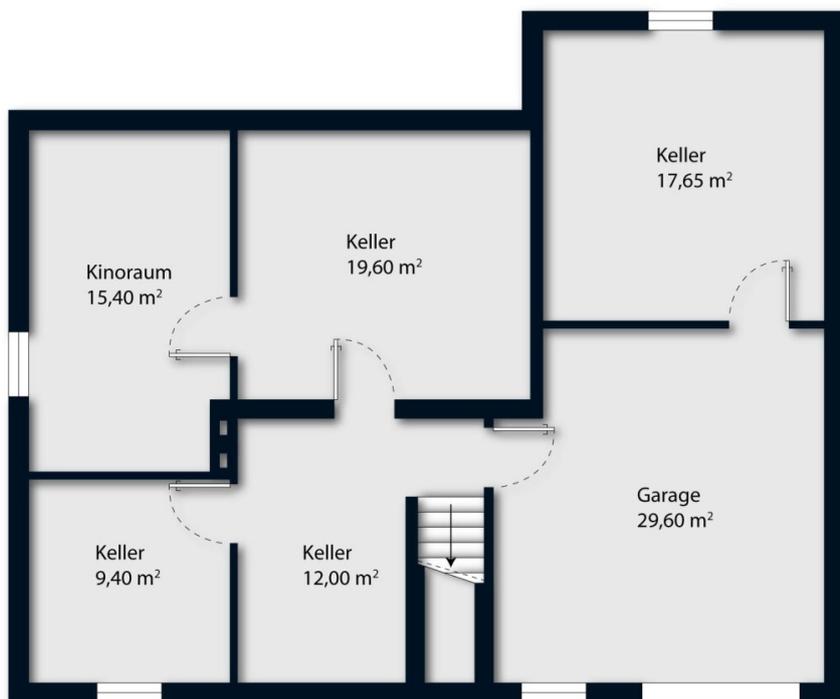






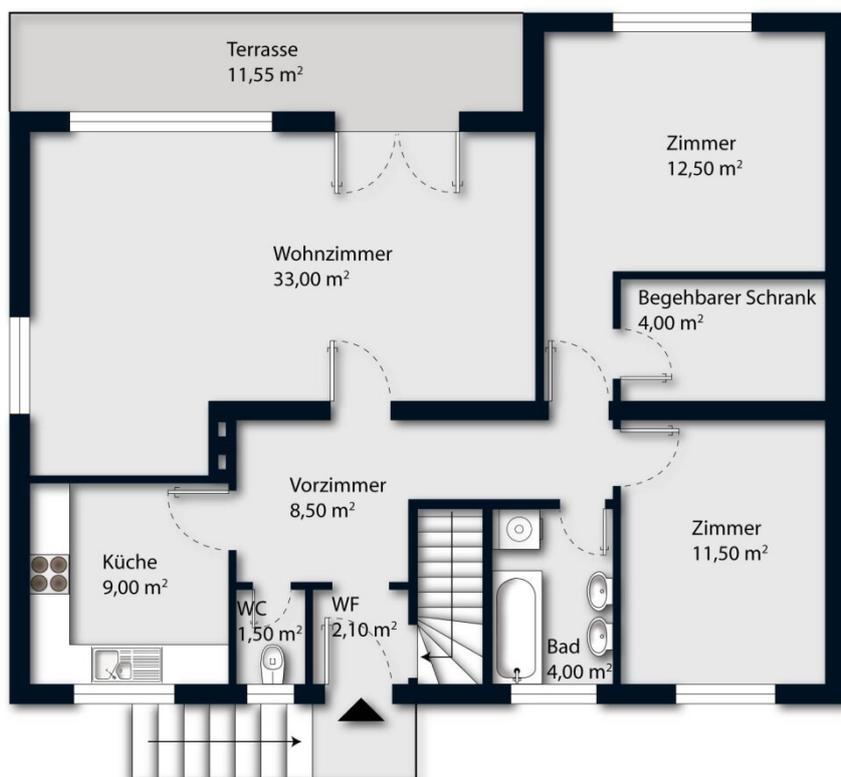


AUTHEN7IC  
REALESTATE



Keller	17,65 m <sup>2</sup>
Keller	19,60 m <sup>2</sup>
Kinoraum	15,40 m <sup>2</sup>
Keller	12,00 m <sup>2</sup>
Keller	9,40 m <sup>2</sup>
Garage	29,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103,65 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Wohnzimmer	33,00 m <sup>2</sup>
Küche	9,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,50 m <sup>2</sup>
Bad	4,00 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
WF	2,10 m <sup>2</sup>
Begehbarer Schrank	4,00 m <sup>2</sup>
Vorzimmer	8,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>97,65 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

# Objektbeschreibung

## Highlights auf einen Blick

- **Sollenau** – sehr gute Lage mit schneller Anbindung nach **Wien, Baden & Wiener Neustadt** (Auto & ÖV)
- **Einfamilienhaus in Massivbauweise** mit gepflegter Substanz
- **DAIKIN Klimaanlage** im Wohnzimmer & beiden Zimmern (neu **Ende 2024**)
- **Badezimmer & WC 2022 komplett saniert**
- **Keller mit Kinoraum & Infrarotkabine**
- **Vorgarten & Einfahrt 2024 neu gestaltet**
- **Elektrisches Einfahrtstor zur Garage** (neu **03/2024**)
- **7 x 3 m Pool** (gedämmtes Stahlwandbecken)
  - Pool-Wärmepumpe
  - Solardusche
- **Automatische Gartenbewässerung mit Regensensor**
- **Rasenmäherroboter & Bewässerung per App steuerbar**
- **Außenrollos (2022) & Fliegengitter an allen Fenstern**
- **Glasfaser-Internet**
- **Wärmeschutzfassade (10 cm Dämmung)**
- **Dach 2024 gereinigt & neu beschichtet**

## Wohnkomfort & Raumkonzept

Das Haus überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Der Wohnbereich mit integrierten Schwedenofen bildet das Herzstück des Hauses und ist –

ebenso wie die beiden weiteren Zimmer – mit einer **hochwertigen DAIKIN Klimaanlage** ausgestattet, die **Ende 2024 neu installiert** wurde und auch an heißen Sommertagen für ein optimales Raumklima sorgt.

Das **Badezimmer sowie das WC wurden 2022 umfassend saniert** und präsentieren sich modern, zeitlos und hochwertig ausgeführt.

## **Keller mit Mehrwert**

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal bietet der voll nutzbare Keller:

- **Eigener Kinoraum** für echtes Home-Entertainment
- **Infrarotkabine** für Entspannung und Regeneration im eigenen Zuhause

Hier wurde nicht nur Stauraum, sondern echter Lifestyle geschaffen.

## **Außenbereich & Garten – konsequent modernisiert**

Der Außenbereich wurde in den letzten Jahren gezielt und nachhaltig aufgewertet:

- **Vorgarten und Einfahrt 2024 komplett erneuert**
- **Elektrisches Einfahrtstor zur Garage** (Neu: März 2024)
- **Automatische Gartenbewässerung mit Regensensor**
- **Rasenmäherroboter & Bewässerung bequem per App steuerbar**
- **Außenrollos (2022) an allen relevanten Fenstern**
- **Fliegengitter in sämtlichen Wohnräumen**

Der Garten bietet damit nicht nur Ästhetik, sondern auch maximalen Bedienkomfort.

## **Pool & Sommerqualität**

Der gepflegte Garten wird durch einen **7 x 3 Meter Stahlwandpool** ergänzt:

- **gedämmte Poolwände**
- **Pool-Wärmepumpe** für verlängerte Badesaison

- **Solardusche** für nachhaltigen Komfort

Ein klarer Mehrwert für Familien, Genießer und alle, die den Sommer zu Hause genießen wollen.

## **Technik, Substanz & Nachhaltigkeit**

Auch technisch wurde laufend investiert:

- **Wärmeschutzfassade mit 10 cm Dämmplatten**
- **Dach 2024 professionell gereinigt und neu beschichtet**
- **Glasfaser-Internetanschluss** für modernes Arbeiten & Streaming
- Massivbauweise mit solider Substanz

## **Fazit**

Dieses Einfamilienhaus in **Sollenau** ist kein Standardobjekt, sondern ein über Jahre konsequent weiterentwickeltes Zuhause mit Fokus auf Komfort, Technik und Lebensqualität. Die Kombination aus ruhiger Lage, exzellenter Anbindung, hochwertiger Ausstattung und smarten Lösungen macht diese Immobilie zu einer langfristig stabilen Entscheidung – sowohl emotional als auch wirtschaftlich.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap