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



**Objektnummer: 1751/163**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2601 Sollenau |
| **Baujahr:** | 1974 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 86,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 74,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 230,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 3,21 |
| **Kaufpreis:** | 429.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 101,39 € |

**Infos zu Preis:**

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

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



























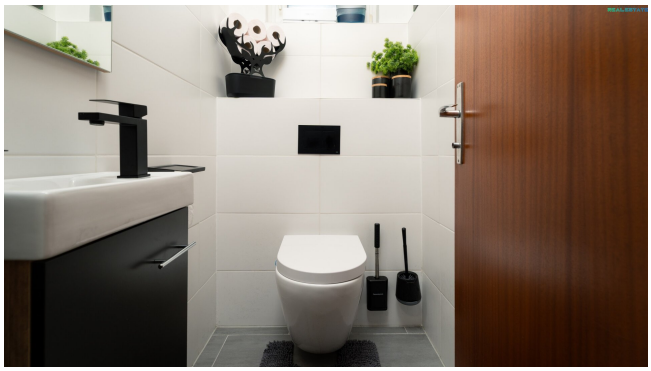







Bistro
Good Food
Coffee
espresso

























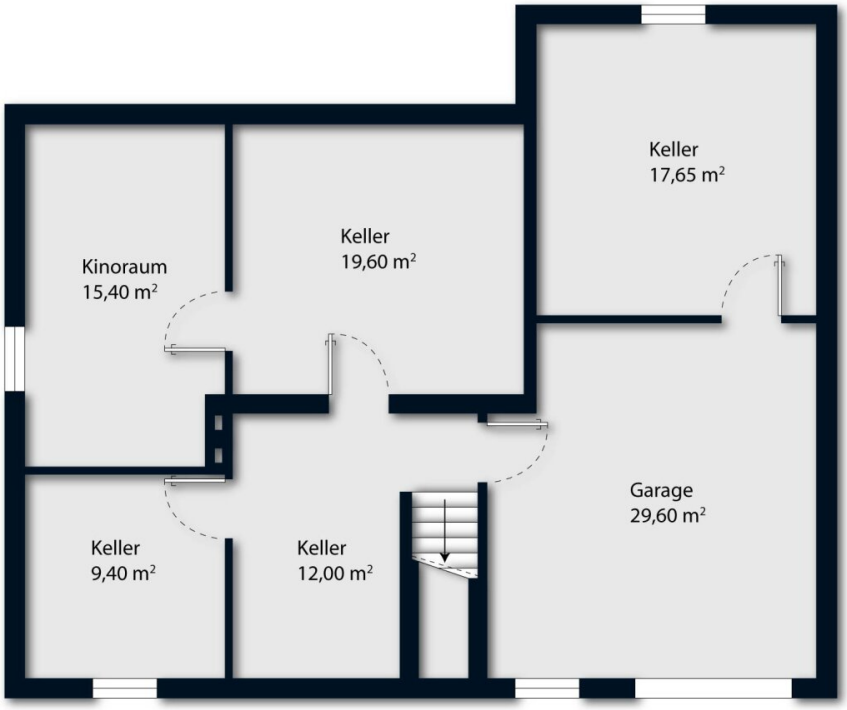








AUTHEN7IC
REALESTATE




| | |
|---|---|
| Keller | 17,65 m² |
| Keller | 19,60 m² |
| Kinoraum | 15,40 m² |
| Keller | 12,00 m² |
| Keller | 9,40 m² |
| Garage | 29,60 m² |
| **Gesamt** | **103,65 m²** |

Alle Angaben sind Zirka-Angaben




| | |
|---|---|
| Wohnzimmer | 33,00 m² |
| Küche | 9,00 m² |
| Zimmer | 12,50 m² |
| Zimmer | 11,50 m² |
| Bad | 4,00 m² |
| WC | 1,50 m² |
| WF | 2,10 m² |
| Begehbarer Schrank | 4,00 m² |
| Vorzimmer | 8,50 m² |
| Terrasse | 11,55 m² |
| **Gesamt** | **97,65 m²** |

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 × 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 × 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
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