

## **2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Parkplatz in Sollenau zu kaufen!**



**Objektnummer: 3134**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	53,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	138,99 €
USt.:	15,89 €
Provisionsangabe:	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG





















## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung in Sollenau überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung und einen sofort möglichen Einzug. Ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine kompakte und gut vermietbare Immobilie in ruhiger Wohnlage suchen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer ca. im Jahr 2006 errichteten Wohnhausanlage und verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 53,53 m²**. Ein **ca. 5,73 m² großer Balkon** erweitert den Wohnraum nach außen und bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien. Zusätzlich gehören ein Kellerabteil sowie ein Parkplatz im Freien direkt vor dem Haus zur Wohnung – dieser ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Zustand der Wohnung. Im **Jahr 2022** wurde das **Badezimmer modernisiert** und mit einer barrierefreien Dusche neu gestaltet. Die Wohnung wird möbliert übergeben und kann somit ohne größeren Aufwand sofort bezogen oder vermietet werden.

Für angenehmes Wohnklima sorgt eine **kontrollierte Wohnraumbelüftung**, während die **Beheizung über Fernwärme** erfolgt – komfortabel, effizient und wartungsarm.

### Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- Fernwärmeheizung
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- modernisiertes Badezimmer mit barrierefreier Dusche (ca. 2022)
- Balkon mit ca. 5,73 m²
- Kellerabteil
- Außenstellplatz im Kaufpreis enthalten (Nr. 7)
- möblierte Übergabe

**Der Kaufpreis beträgt € 159.000,–.**

**Besichtigungen:** jederzeit nach Terminvereinbarung möglich

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <6.500m

#### **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap