

## **Modernes Familienjuwel mit Pool und Wohlfühlgarantie in 2601 Sollenau**



Titelbild

**Objektnummer: 1799/241**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	79,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 130,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Arber Arifaj

Die IMMOREI  
Neustift am Walde 89/Lokal 2  
1190 Wien

T +43 660 494 65 15  
H +43 660 494 65 15

























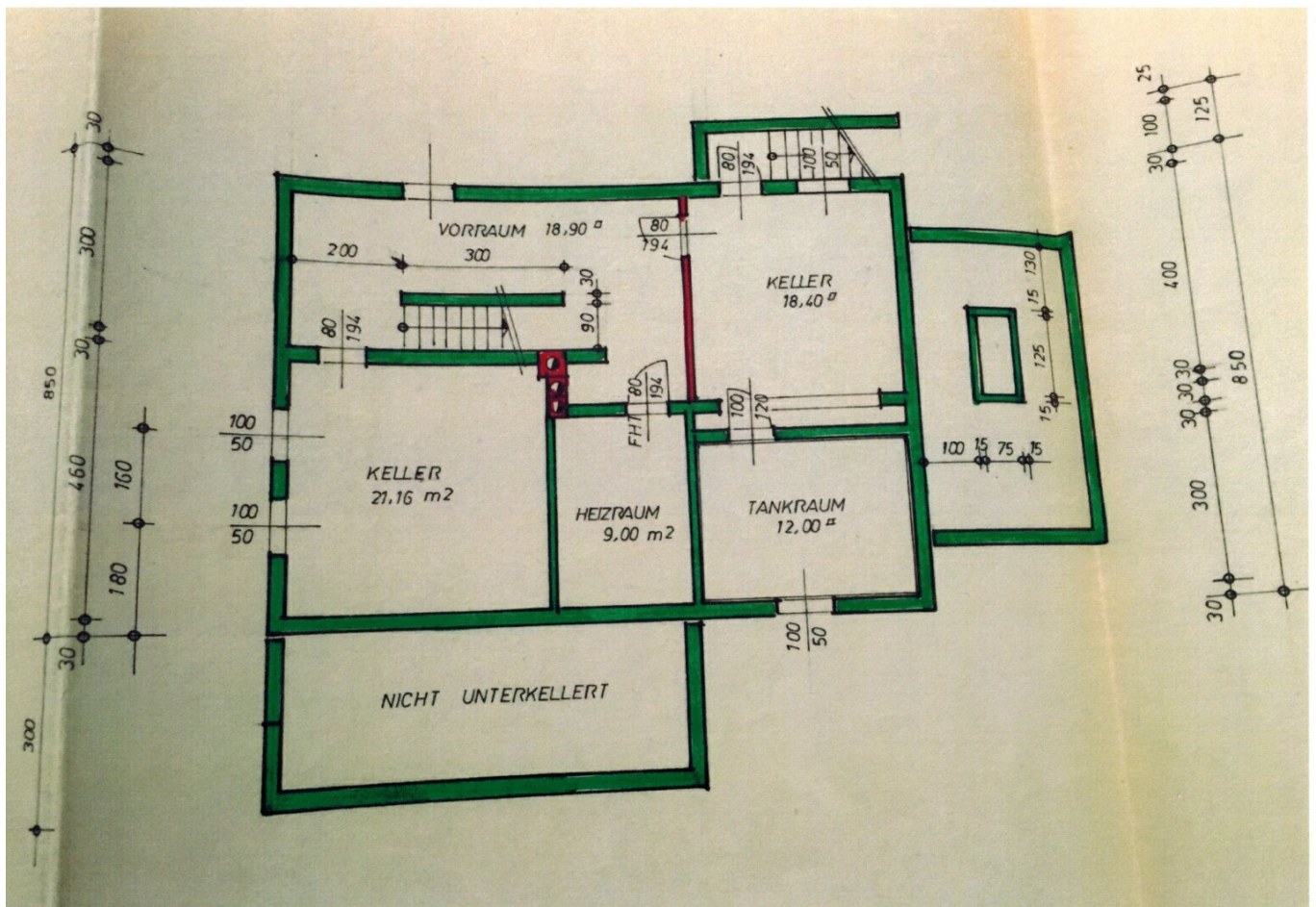


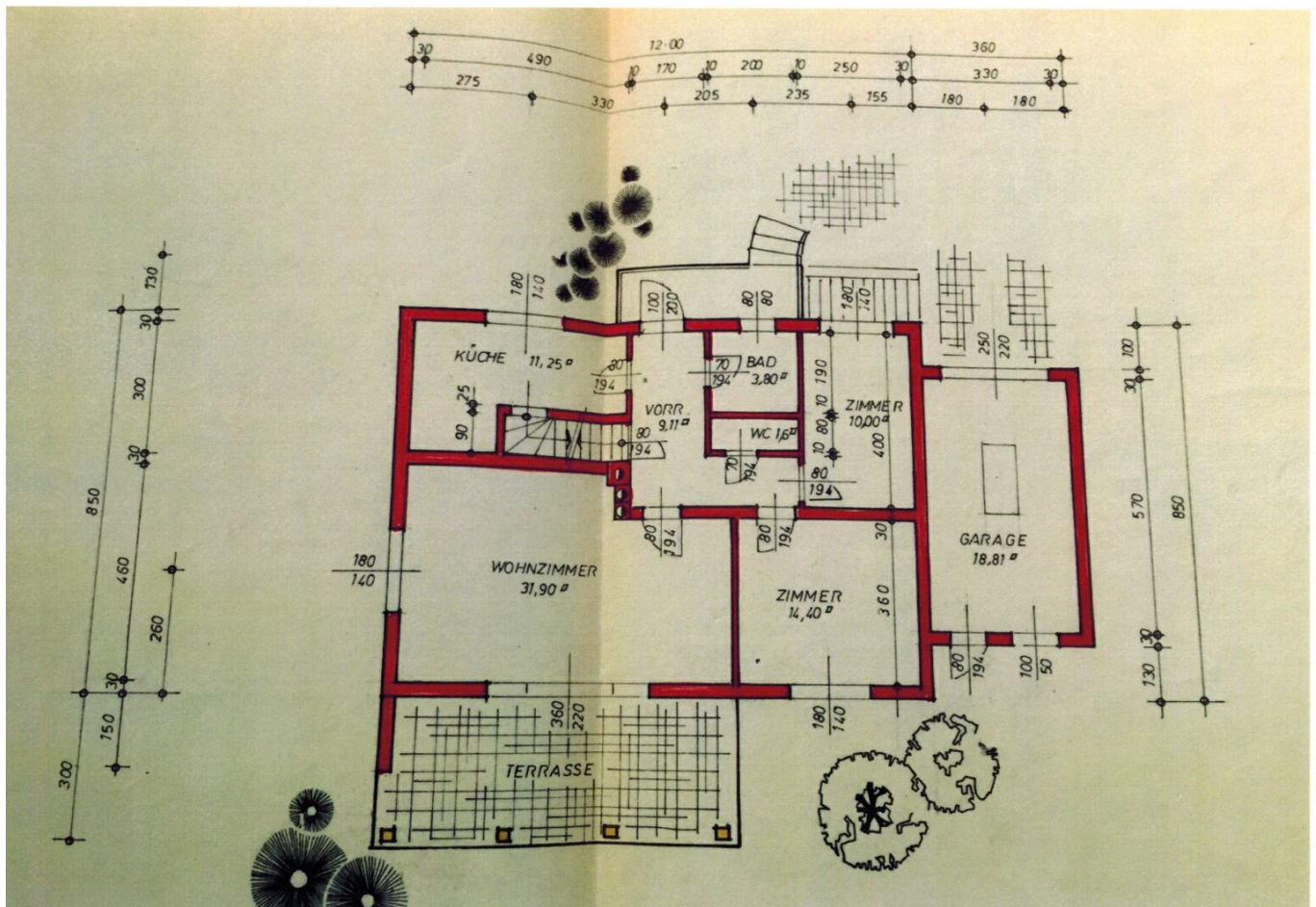


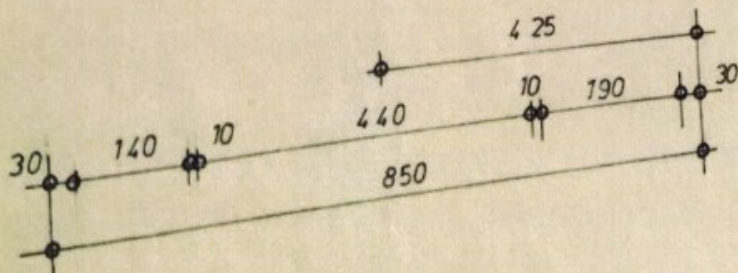
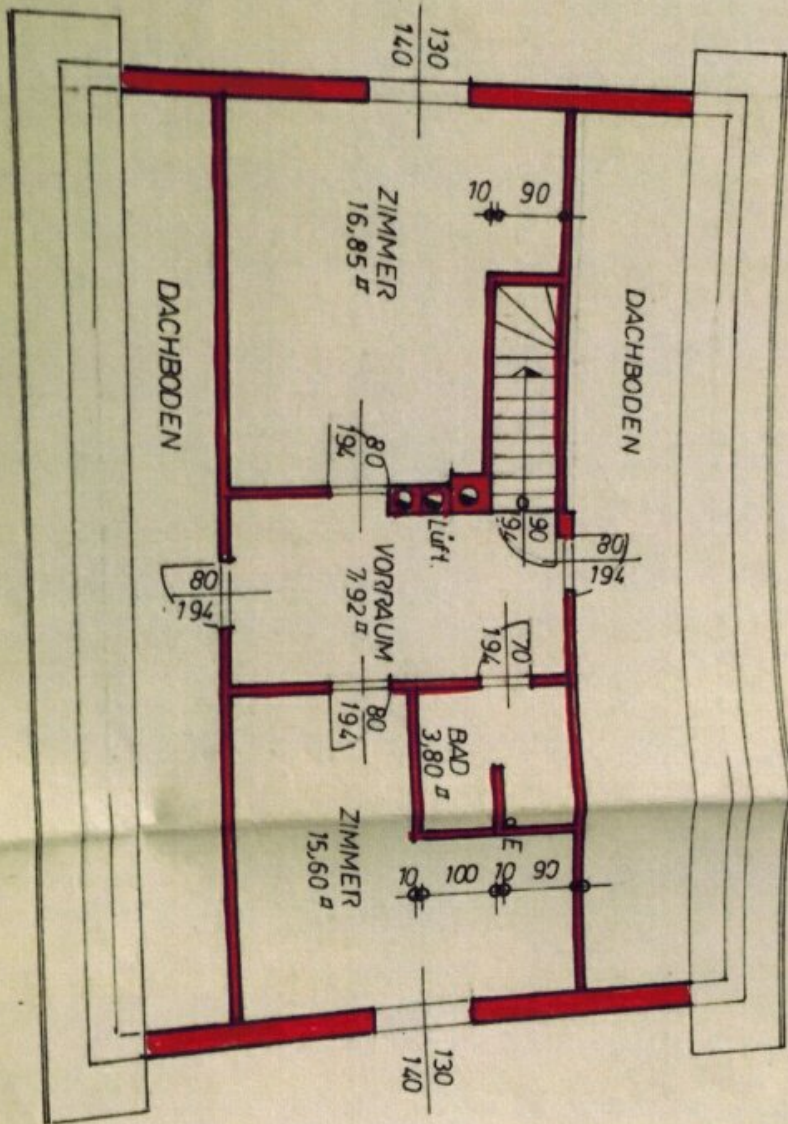
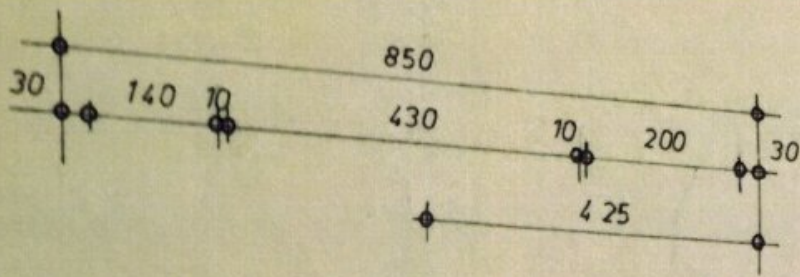




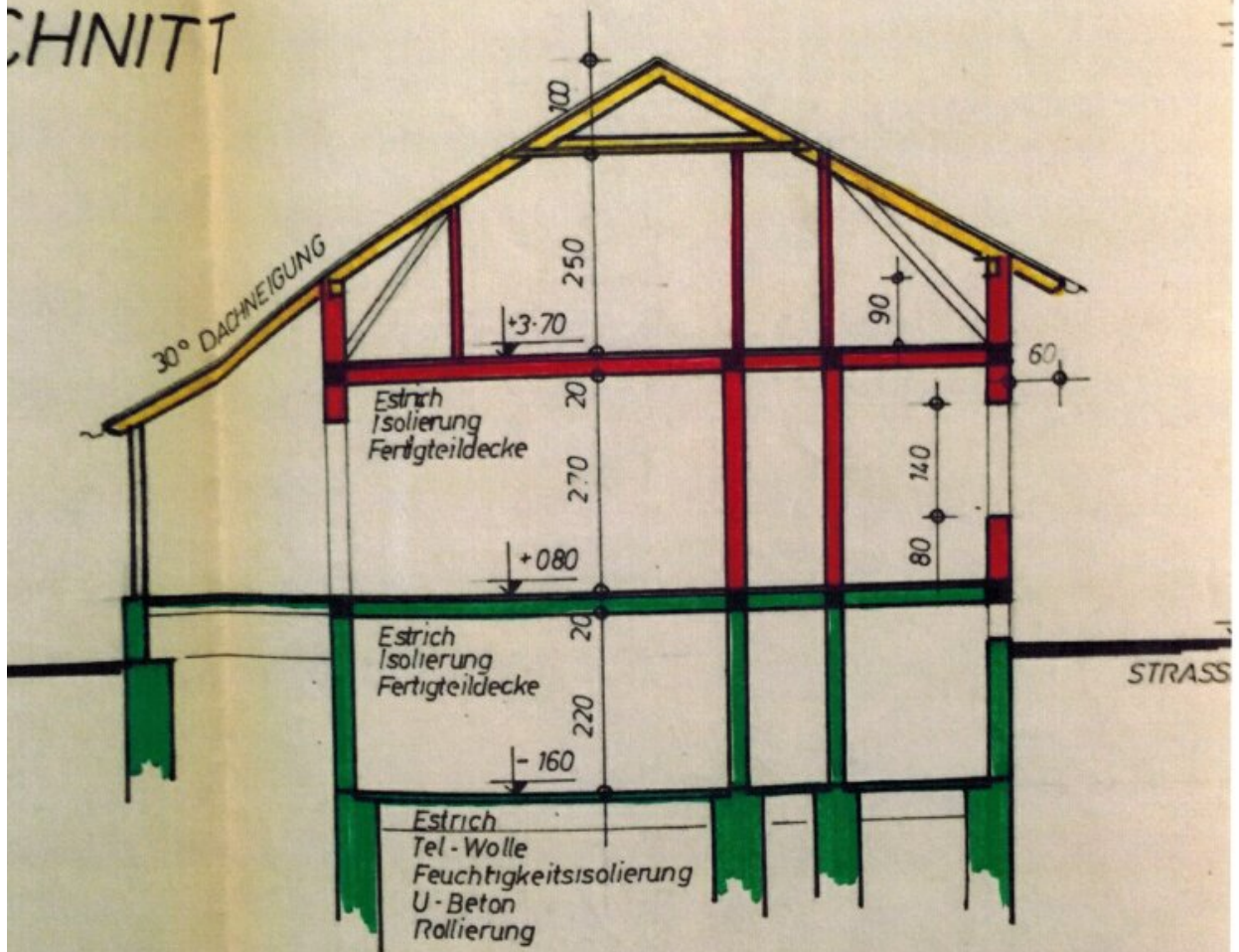








SCHNITT



Preßkies  
Isolierung  
Fertigteildecke

+2.50

220

SCHNITT DURCH

# Objektbeschreibung

**Ihr modernisiertes Familienjuwel mit Pool und Wohlfühlgarantie in 2601 Sollenau**

**Kaufpreis: € 549.000,00 Wohnfläche: ca. 147 m<sup>2</sup> | Grundfläche: ca. 675 m<sup>2</sup> | Zimmer: 5**

## OBJEKTbeschreibung

Dieses gepflegte und in den letzten Jahren umfassend modernisierte Einfamilienhaus in Sollenau bietet die perfekte Kombination aus stilvollem Wohnkomfort, Funktionalität und einer hervorragenden Lage. Mit ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Gesamtnutzfläche von ca. 205 m<sup>2</sup> findet hier die ganze Familie großzügig Platz zum Entfalten.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss bildet das geräumige Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die überdachte Terrasse das Herzstück des Hauses. Ein gemütlicher Kamin sorgt hier an kalten Tagen für wohlige Wärme. Die moderne Einbauküche (2016 erneuert) ist voll ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC vervollständigen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei zusätzliche, helle Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer, die absolute Privatsphäre garantieren. Der Dachboden sorgt nochmal für weiteren Stauraum im Obergeschoss. Das Haus ist zudem fast vollständig unterkellert und bietet neben der Haustechnik (inkl. Entkalkungsanlage) einen Partyraum, einen Fitnessraum, sowie einen Vorratsraum.

## HIGHLIGHTS IM AUSSENBEREICH

Der liebevoll angelegte, große Garten ist eine wahre Oase der Ruhe. Genießen Sie den Sommer im ca. 18 m<sup>2</sup> großen Pool (Sandfilteranlage) oder entspannen auf Ihren grünen Rasen.

Für maximalen Komfort sorgt die moderne Infrastruktur: Das Einfahrtstor sowie das Garagentor sind elektrisch betrieben. Ein hochwertiger Gartenzaun aus dem Jahr 2020 rundet das äußere Erscheinungsbild sicher ab.

## TECHNIK & MODERNISIERUNGEN

Dieses Haus wurde kontinuierlich instand gehalten und auf den neuesten Stand gebracht. Besonders hervorzuheben ist die **neue Wärmeschutzfassade aus dem Jahr 2023** (20 cm Styropor), die für exzellente Energiewerte sorgt.

**Die wichtigsten Erneuerungen auf einen Blick:**

- **2023:** Neue Wärmeschutzfassade (20 cm)
- **2020:** Neuer Gartenzaun & elektrisches Einfahrtstor sowie neues Gartenhaus
- **2018:** Neuer Pool mit Sandfilteranlage
- **2017:** Neue Gas-Heizanlage inkl. Heizkörper & neue Hauselektrik
- **2016:** Neues Dach (Pramag) & neue Einbauküche
- **2015/16:** Neue Fenster und Terrassentüren (3-fach Verglasung) sowie neue Böden (Echtholzparkett/Laminat/Fliesen)

## LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich in einer absoluten Ruhelage von Sollenau und bietet dennoch eine perfekte Anbindung.

- **Verkehr:** Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar (Direktverbindungen nach Wien-Meidling, Wiener Neustadt, Baden). Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze über die A2 in ca. 20 Minuten.
- **Bildung & Versorgung:** Kindergarten und Volksschule sind direkt im Ort. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## DATEN IM ÜBERBLICK

- **Wohnfläche:** ca. 147 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** ca. 205 m<sup>2</sup>

- **Grundstück:** ca. 675 m<sup>2</sup>
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung & Kamin
- **Besonderheiten:** Pool, Garage, Vollkeller, elektrische Tore, top-sanierte Fassade (2023)

**Starten Sie in Ihr neues Wohnkapitel!** Dieses Haus vereint den Charme eines Familienheims mit der Sicherheit einer top-sanierten Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der Qualität und der besonderen Atmosphäre dieses Objekts.

**Entdecken Sie die Wohnung bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour [KLICKE HIER!](#) – und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.**

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter [+43 660 494 65 15](tel:+436604946515) oder [arifaj@immorei.at](mailto:arifaj@immorei.at)

**WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS, BEFUNDE UND PLÄNE!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.