

Solides Einfamilienhaus in Sollenau! 6 Zimmer, Garten + Pool, 2 Balkone, PV & WP Anlage, Garage, etc.



Objektnummer: 8473/116

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,00 m ²
Nutzfläche:	232,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	500,00 m ²
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Harald Winter

Winter Immobilien & Investments
Schlossergäßchen 2
2500 Baden













LEGENDE

01	Keller - 17,70 m ²
02	Abstellraum - 3,00 m ²
03	Wirtschaftsraum - 9,22 m ²
04	Technik - 5,25 m ²
05	WC - 2,00 m ²
06	Küche/Wohnen - 41,89 m ²
07	Raum - 13,00 m ²
08	Garage - 28,00 m ²
09	Terrasse

- 01 Keller - 17,70 m²
- 02 Abstellraum - 3,00 m²
- 03 Wirtschaftsraum - 9,22 m²
- 04 Technik - 5,25 m²
- 05 WC - 2,00 m²
- 06 Küche/Wohnen - 41,89 m²
- 07 Raum - 13,00 m²
- 08 Garage - 28,00 m²
- 09 Terrasse



LEGENDE

- 01 Vorraum - 12,90 m²
- 02 Küche - 12,00 m²
- 03 WC - 2,00 m²
- 04 Bad - 7,00 m²
- 05 Eltern - 15,60 m²
- 06 Essen - 19,83 m²
- 07 Wohnen - 25,20 m²
- 08 Gast - 15,80 m²
- 09 Balkon
- 10 Balkon



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Sollenau, Niederösterreich! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer **Nutzfläche von ca. 230m²** höchsten Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt **6 Zimmern**. Modernisiert und liebevoll gepflegt, verbindet es zeitgemäßen Wohnstil mit gemütlicher Atmosphäre.

Der großzügige offene Wohnbereich mit Wohnküche lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Zeitlose Fliesen und Steinböden unterstreichen den Charakter des Hauses. Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten und sehr soliden baulichen Zustand und das **Haus kann sofort bezogen werden**.

Genießen Sie die Sonne auf der großzügigen Terrasse und der im Jahr 2023 errichteten **Poolanlage (mit elektrisch betriebener Abdeckung)** oder entspannen Sie auf einem der **2 Balkone** mit herrlichem Grünblick – Ihre private Oase im Grünen. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Zusätzlich stehen Ihnen eine **Garage** sowie ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Die Technik des Hauses wurde kontinuierlich modernisiert: Eine nachhaltige **PV Anlage** am südseitigen Dach des Hauses **samt Stromspeicher** sorgen für Energieeffizienz. Das Heizsystem (Fußbodenheizung und Radiatoren) wird elektrisch und über eine moderne **Luft / Wärmepumpe** betrieben. Alternativ sorgen auch die beiden hochwertigen **Kachelöfen bzw. Heizkamine** (1 x im EG und 1 x im OG) für wohlige Wärme und Gemütlichkeit.

Dieses Einfamilienhaus in Sollenau vereint modernes Wohnen, praktische Lage und eine grüne Umgebung. Für einen **Kaufpreis von 445.000,00 €** erhalten Sie hier ein bezugsfertiges und gepflegtes Wohnhaus mit einem großzügigen Garten samt fast neuer Poolanlage, das Ihnen und Ihrer Familie viel Lebensqualität bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot begeistern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap