

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Sauna, Heimwerkstatt und 7 Schlafzimmern in Sollenau



Hausansicht

Objektnummer: 6653/1041

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	321,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	7
WC:	7
Terrassen:	1
Garten:	545,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	115,79 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

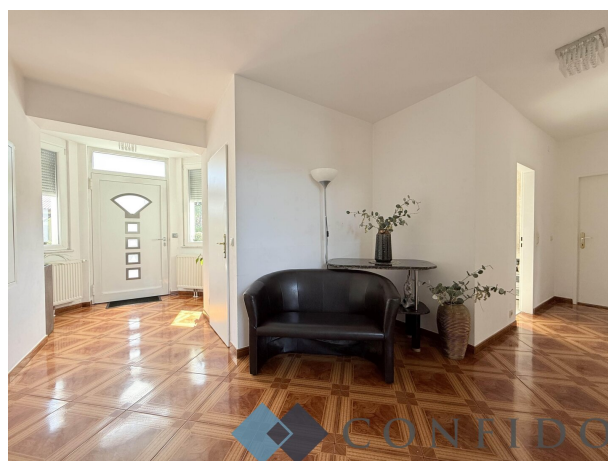
Ovidiu-Valentin Berende

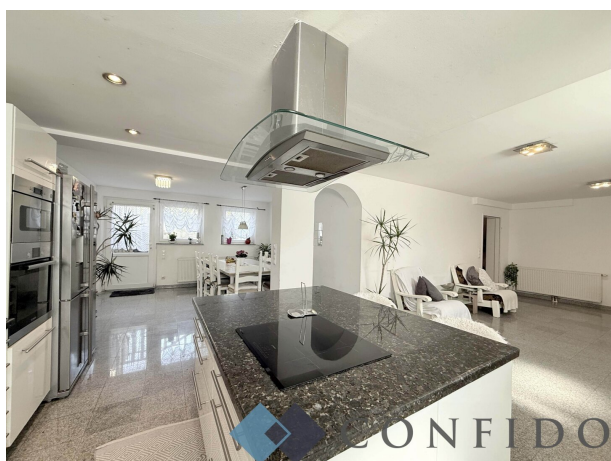
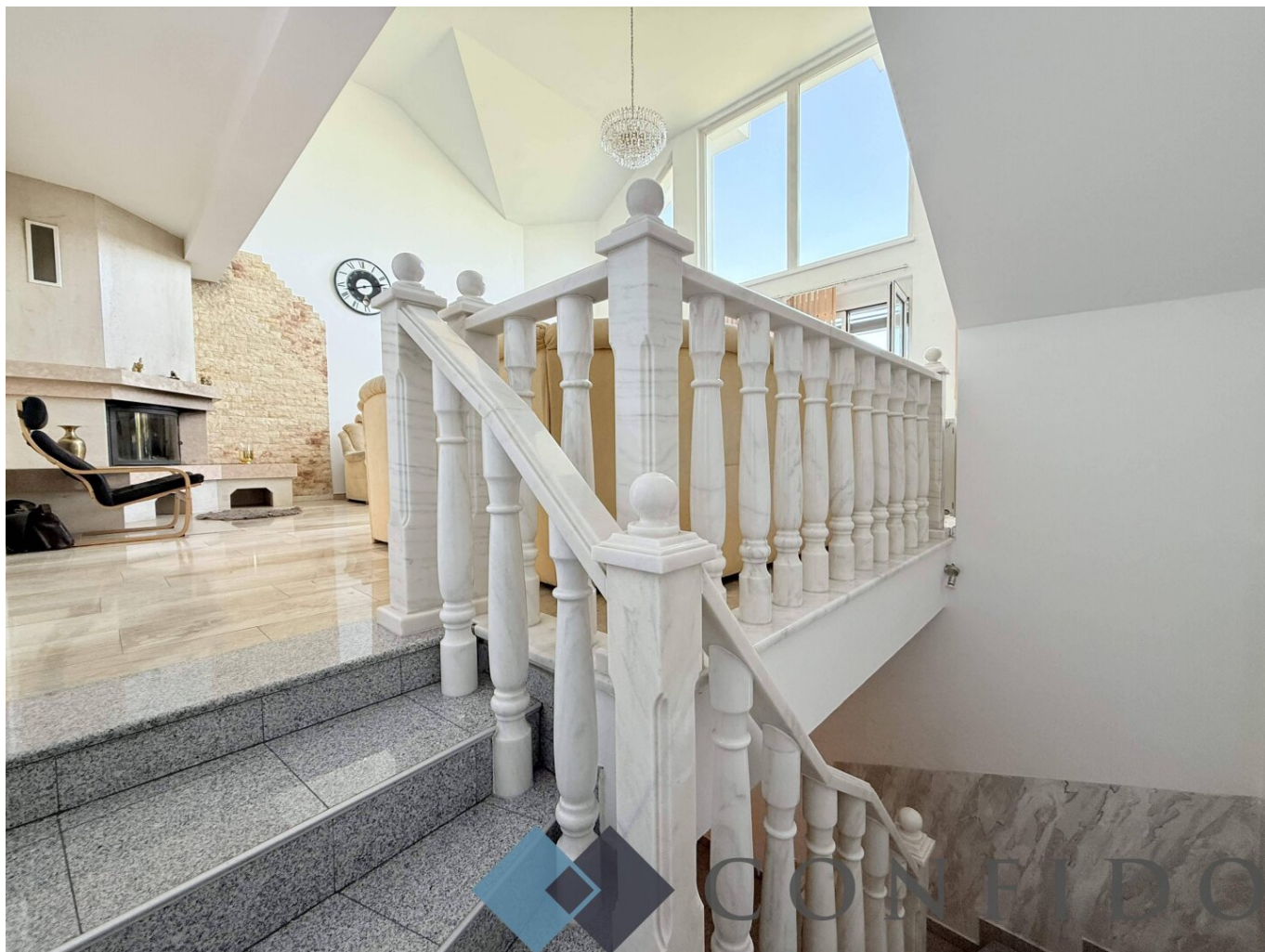
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

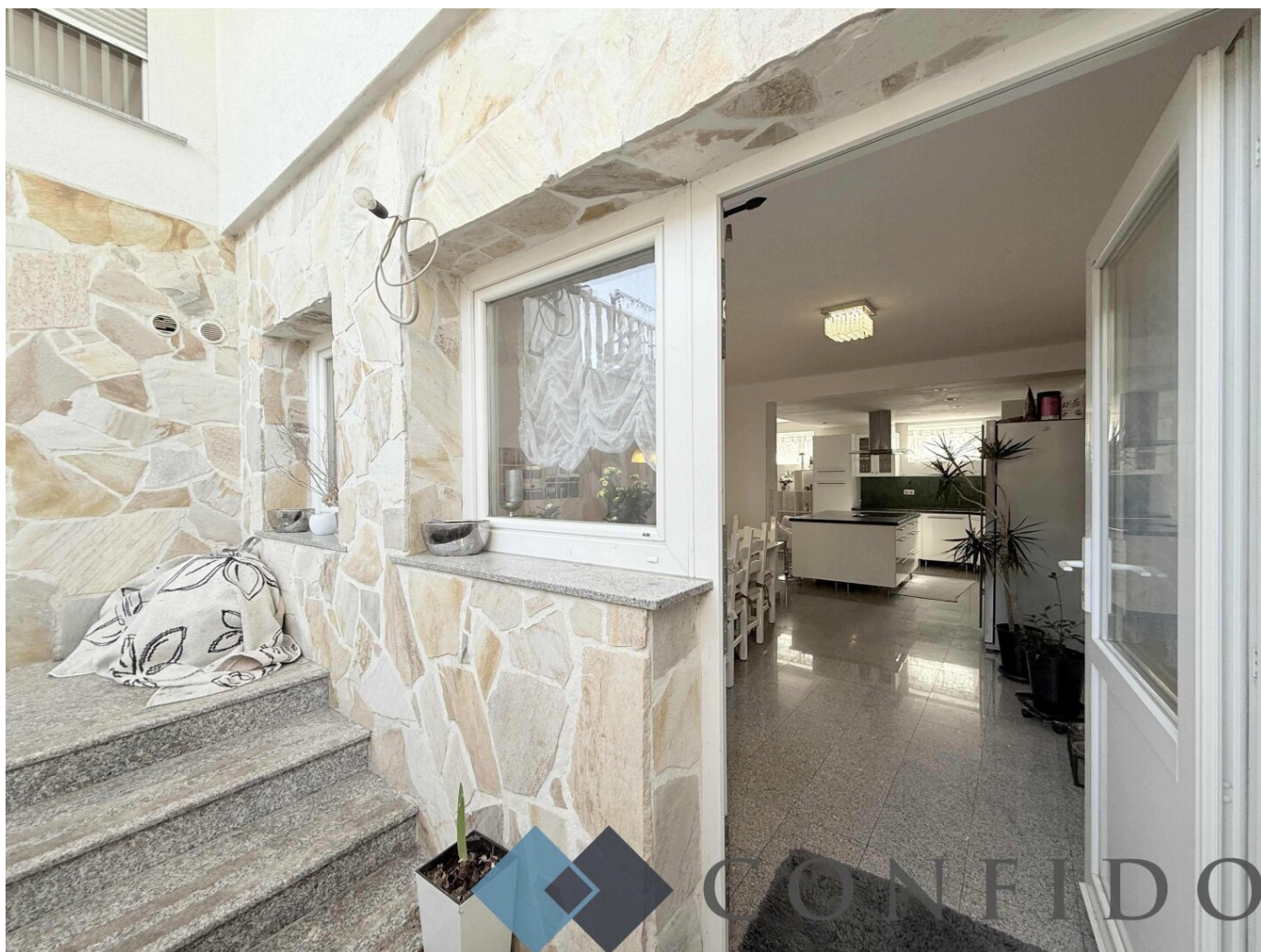
H +43 664 385 12 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









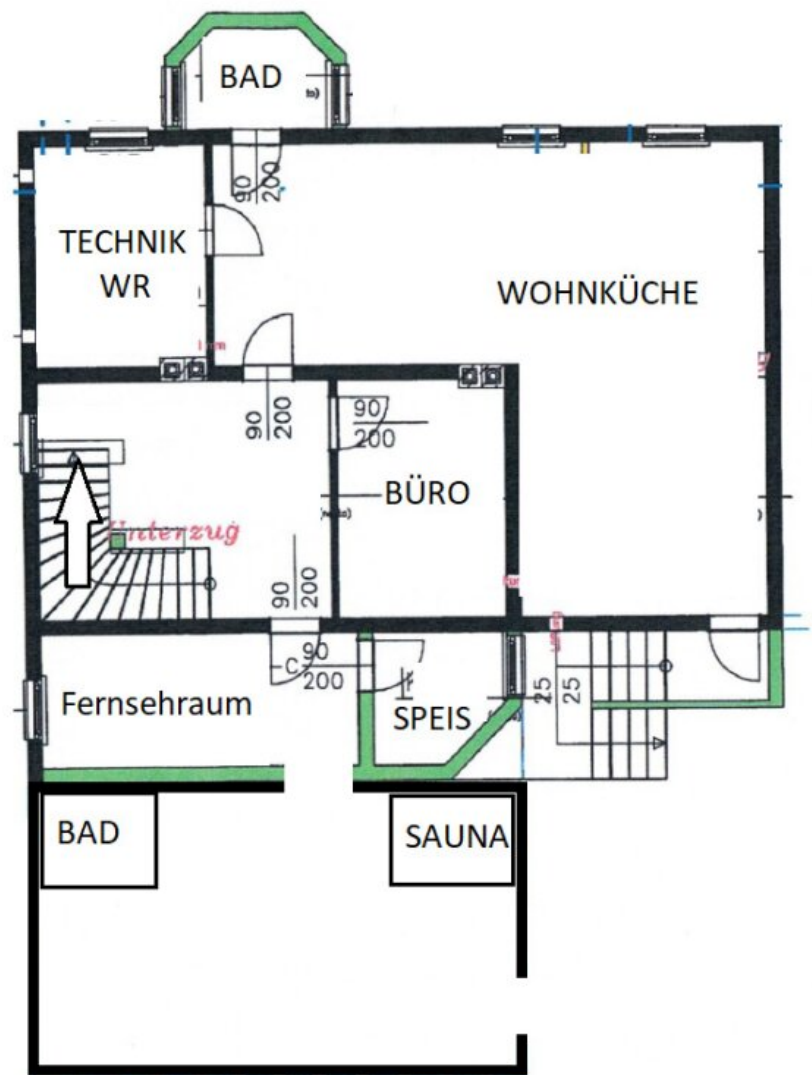








GRUNDRISS UG



Architectural floor plan of the ground floor (Grundriss EG) of a house. The plan shows a central living area (Wohnsalon) with a staircase, a dining area (Esszimmer), a kitchen (Küche), two bedrooms (Zimmer 1 and Zimmer 2), a bathroom (Bad), a toilet (WC), a garage, and a terrace (Terrasse). Dimensions are provided for various rooms and the overall footprint. The terrace is shaded in blue hatching.

Rooms and areas labeled:

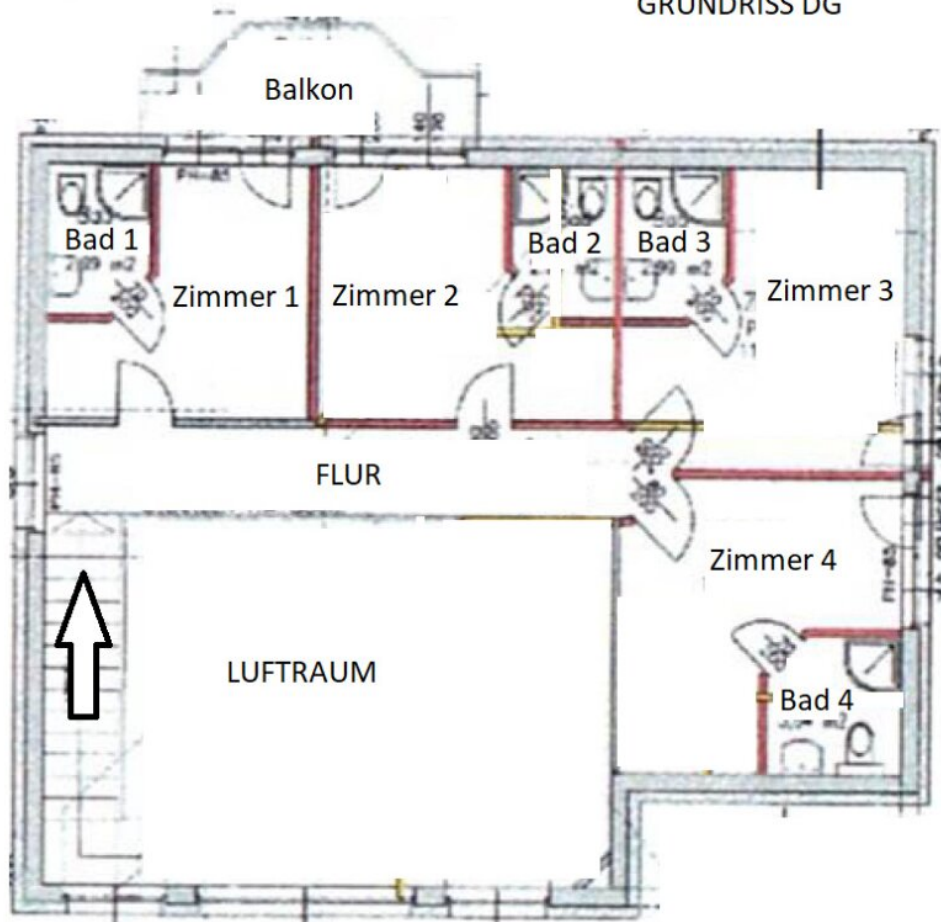
- Garderobe
- Vorraum
- WC
- Bad
- Zimmer 2
- Garage
- Zimmer 1
- Wohnsalon
- Terrasse

Dimensions (in cm):

- Overall width: 6.84
- Overall depth: 10.5
- Living area width: 2.82
- Living area depth: 3.11
- Bedroom 1 width: 3.00
- Bedroom 1 depth: 2.10
- Bedroom 2 width: 2.70
- Bedroom 2 depth: 1.40
- Garage width: 2.70
- Garage depth: 1.40
- WC width: 0.80
- WC depth: 0.80
- Bad width: 0.80
- Bad depth: 0.80
- Staircase width: 0.80
- Staircase depth: 0.80

Terrasse

GRUNDRISS DG



Objektbeschreibung

In ansprechender Lage in Sollenau erwartet Sie ein Haus, das nicht nur mit seiner beeindruckenden **Größe von rund 321 m² Wohnfläche**, sondern auch mit seiner **familiären Atmosphäre** und **durchdachten Ausstattung** überzeugt.

Ob **große Familie**, **Mehrgenerationenhaushalt** oder einfach der **Wunsch nach viel Platz** – dieses Haus verbindet **Wohnkomfort, Flexibilität und Geborgenheit** wie kaum ein anderes.

Eckdaten, die überzeugen:

- **Ca. 321 m² Wohnfläche auf drei Etagen**
- **726 m² Grundstück, davon rund 545 m² Garten**
- **7 Schlafzimmer, 7 Bäder**
- **Großer Wohnsalon mit über 48 m² und hoher Raumhöhe**
- **Familienküche mit 50 m², integriertem Essbereich**
- **Fitnessraum mit Sauna, Dusche & WC**
- **Garage (30 m²) mit Heimwerkstatt**
- **4 zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus**
- **Terrasse mit 36 m² & Balkon mit 7 m²**
- **Mehrere Garten- und Verandazugänge**

Viel Platz, klare Struktur – und ganz viel Licht

Bereits beim Eintreten spürt man: Hier wurde **Wert auf Raum und Offenheit** gelegt. Ein **großer Vorraum** empfängt Sie – mit **angrenzender Garderobe (ca. 10 m²)**, ideal für Jacken, Schuhe & Co.

Der **Wohnsalon mit offenen Kamin** ist das Herzstück: **Fast 50 m² Wohnfläche, imposante Raumhöhe, große Fensterflächen** und **ein direkter Zugang** auf die sonnige **36 m² Terrasse mit Gartenblick**. Der Raum lässt sich sowohl **gemütlich als auch repräsentativ** gestalten –

ob Gemeinschaftsbereich, Leseecke oder eleganter Wohnbereich. **Zwei Schlafzimmer, eine separate Toilette** sowie **ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne** runden das Erdgeschoss ab – perfekt für Elternschlafzimmer und z.B. einen begehbaren Schrankraum oder ein Büro.

Ein Rückzugsort für alle – das Obergeschoss

Im Obergeschoss geht es ruhig und privat zu: **Vier Zimmer** zwischen **10 und 12 m²** – ideal für Kinder, Jugendliche oder Homeoffice. **Jedes Zimmer** verfügt über ein **eigenes Badezimmer** mit **Dusche und WC** – kein Gedränge mehr am Morgen! Vom zentralen Flur sind idealer Weise alle Zimmer **separat zu betreten**. Der straßenseitige rund 6m² große Balkon ist über 2 Zimmer zu betreten.

Ein Untergeschoss, das weit mehr kann

Hier schlägt das **zweite Herz des Hauses**: Die **50 m² große Küche** mit **großzügigem Essbereich** ist perfekt für große Runden, Familienabende und gemeinsames Kochen. Hier befindet sich **praktischer Weise ein direkter Ausgang** in den Garten. Ein **großzügiger Fitnessraum mit rund 36 m² Fläche** lädt zum Trainieren ein und ist mit einer **eigenen Sauna, Dusche** und **einem WC** ausgestattet. Von hier aus gelangt man ebenfalls direkt in den Garten, was **diesen Bereich** zusätzlich aufwertet. Ergänzt wird das Angebot durch ein **separates Badezimmer mit Dusche und WC**, ein **Büro mit etwa 10 m² Fläche** sowie ein **offenes TV- und Spielzimmer**, das sich flexibel nutzen lässt. Eine **Speisekammer** sorgt für zusätzlichen Stauraum, während im **Technikraum alle Anschlüsse für Waschmaschine und Haustechnik** zentral zusammenlaufen.

Außenbereich – zum Spielen, Werken und Genießen

Der **große Garten** ist nicht nur ein Platz für Erholung, sondern auch für Abenteuer: Trampolin, Hochbeet, Sandkasten oder ein Pool – hier ist alles möglich. **Die Terrasse** lädt zum Familienfrühstück, die Veranda zum Sundowner am Abend.

In der **Garage mit integrierter Heimwerkstatt** können kreative Hobbys, Reparaturen oder kleine Projekte verwirklicht werden. Und mit **4 Außenstellplätzen** ist immer genug Platz für

Gäste oder Teenager mit eigenem Auto.

Das ist ein Zuhause zum Wohlfühlen, Wachsen und Genießen!

Aufteilung:

EG:

- Vorzimmer
- Garderobenraum
- 2 Schlafzimmer
- großer Wohnsalon mit offenen Kamin
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- große Terrasse

OG:

- 4 Schlafzimmer
- 4 Ensuite - Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Wohnungsflur
- straßenseitiger Balkon

UG:

- 50m² große Wohnküche mit ausgestatteter Küche und Essbereich
- Fitnessraum mit Sauna, Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Technik-/ Heizraum

- Büro
- offenes Fernsehzimmer
- separates Badezimmer mit Badewanne

SONSTIGES:

- Garage/ Werkstatt
- 4 Parkplätze vor dem Haus
- Großer Garten

Wir dürfen darauf hinweisen, dass sich die Gleise der Südbahn in unmittelbarer Nähe befinden - Geräuschmissionen sind daher gegeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap