

## **Einfamilienhaus, beinahe Alleinlage, mit großem Grundstück in Grün- und Ruhelage**



**Objektnummer: 1077**

**Eine Immobilie von Active Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2601 Sollenau                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 126,65 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 240,03 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Garten:</b>                       | 1.112,00 m²                  |
| <b>Keller:</b>                       | 98,38 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 268,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,94                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 269.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

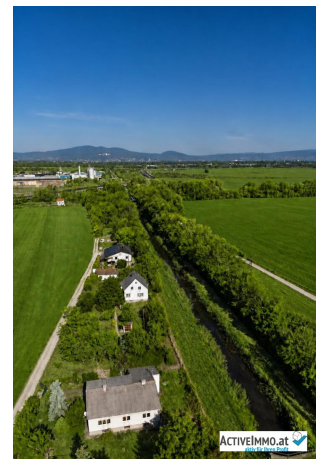
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Jungwirth**

Active Services GmbH  
J. Nestroy-Gasse 5  
2353 Guntramsdorf

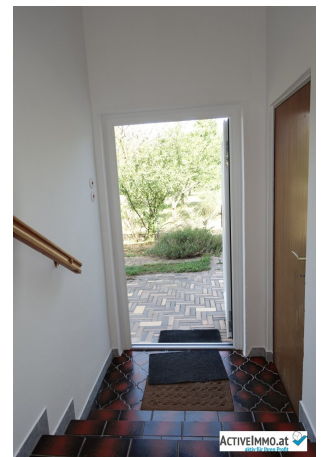






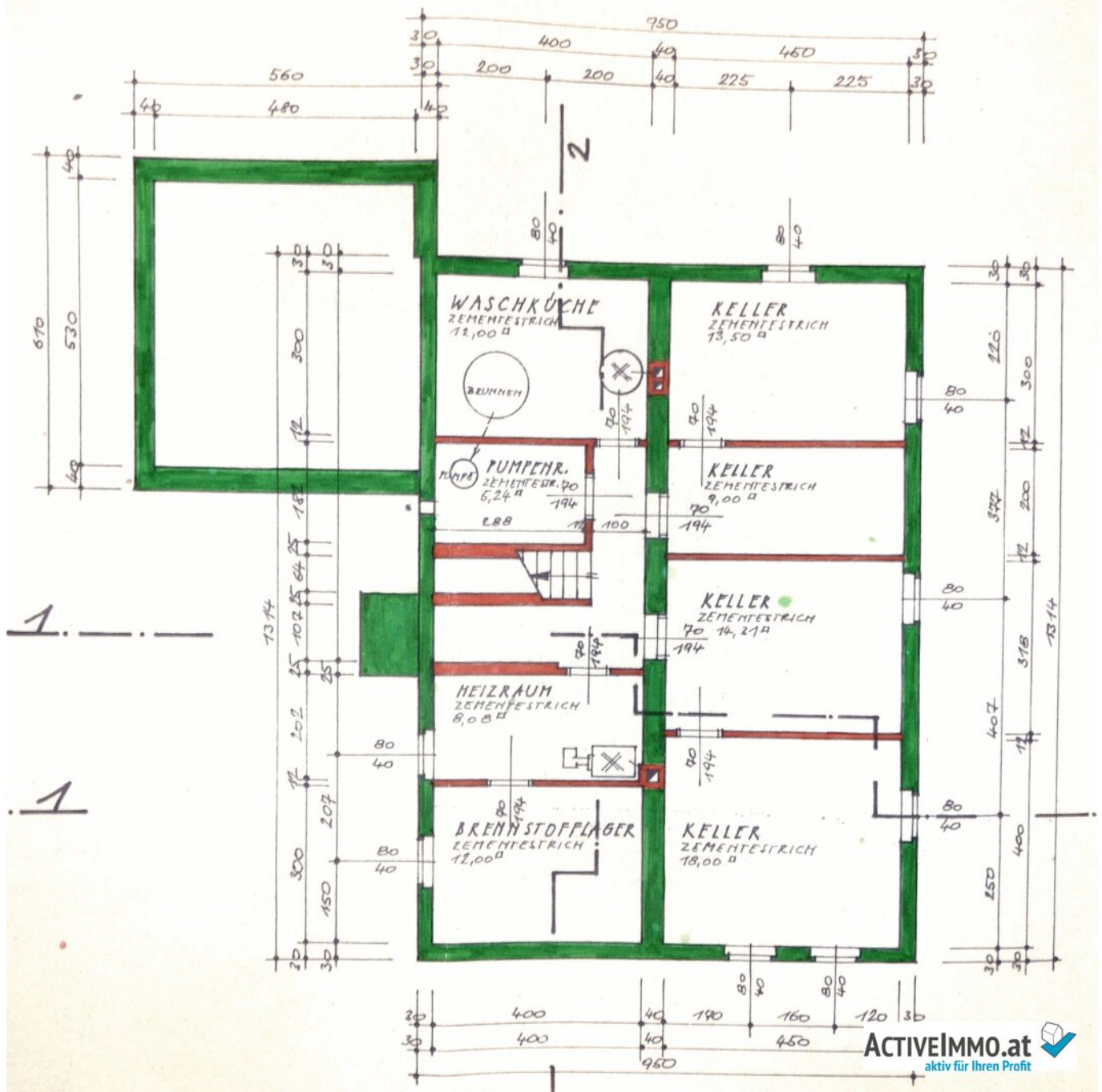


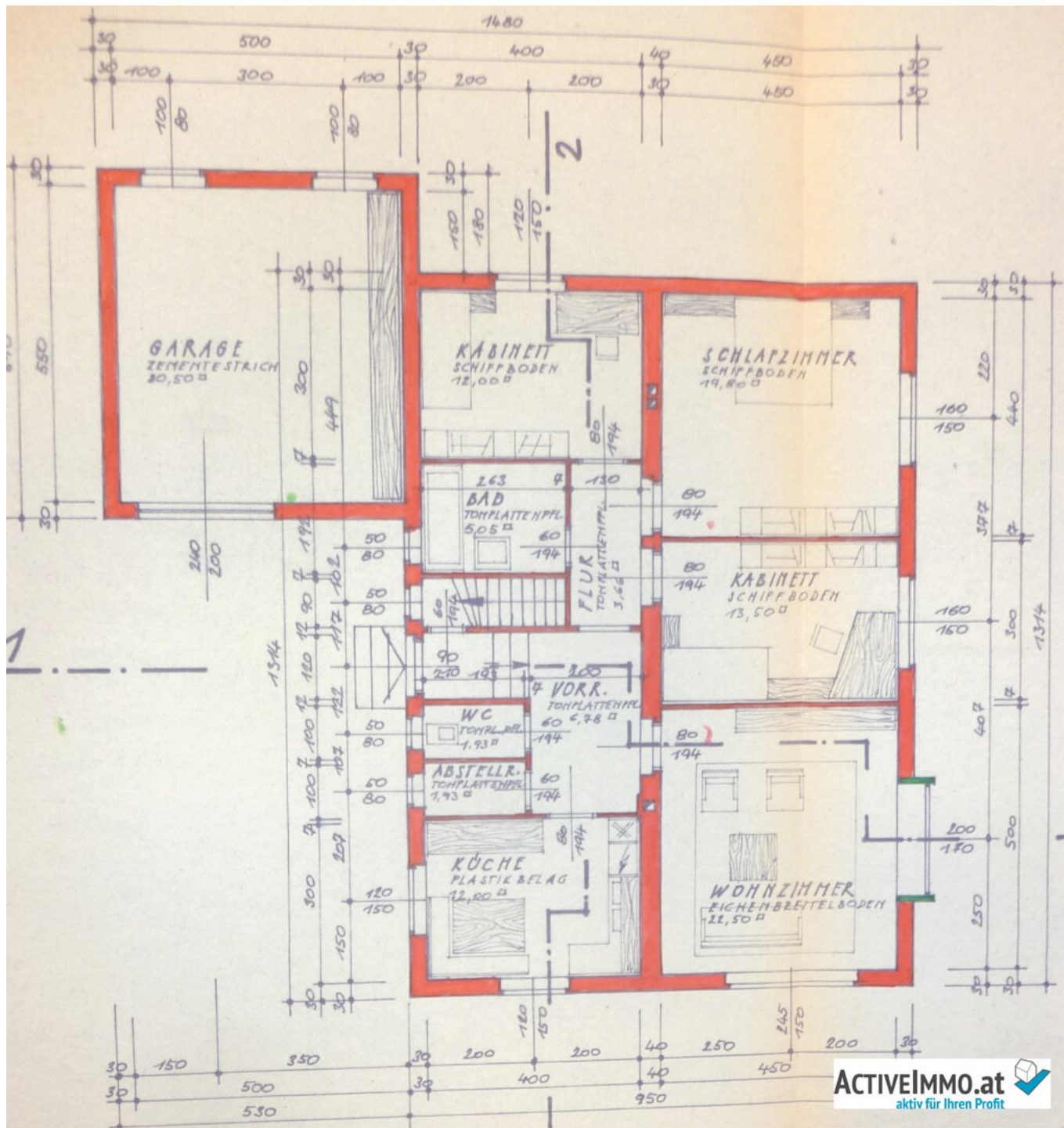




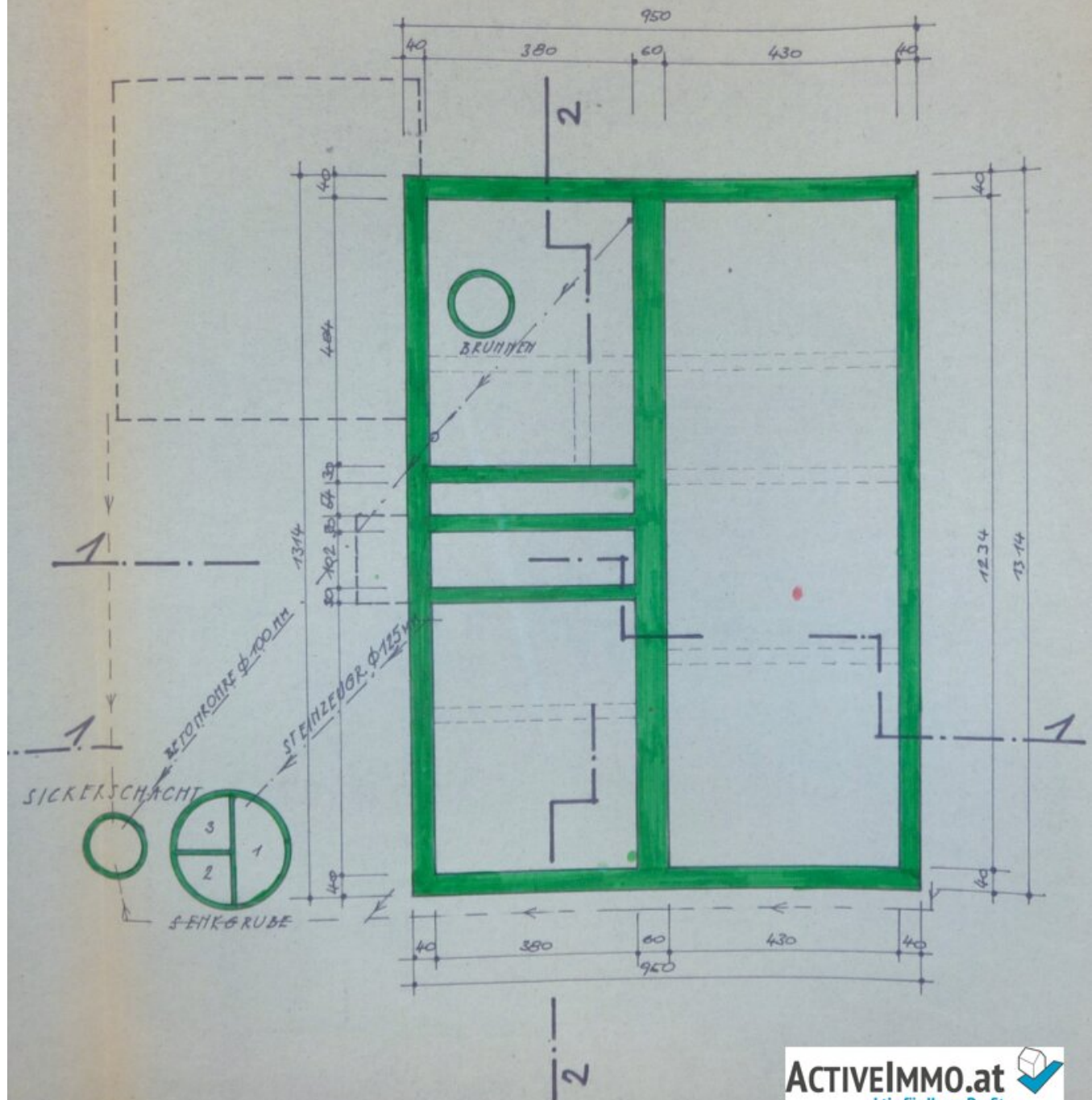




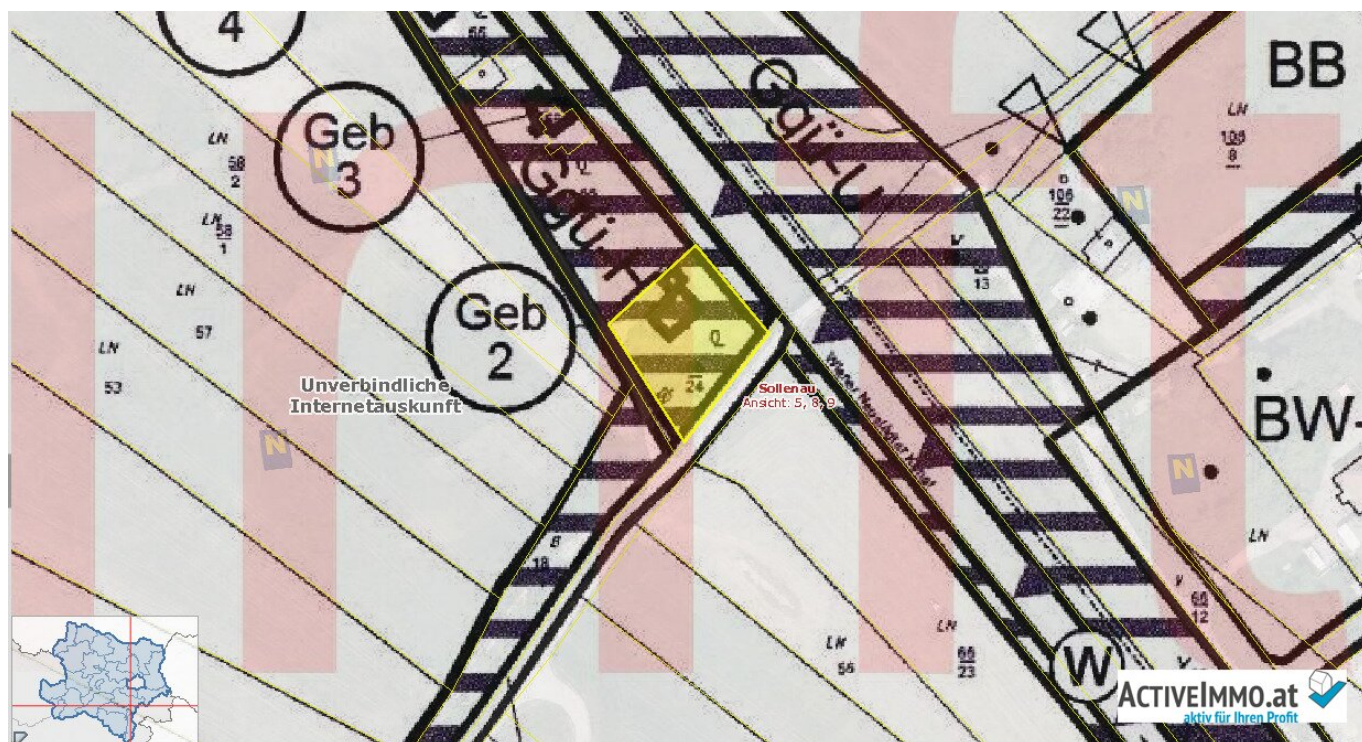




# FUNDAMENTE







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 mit vielseitigen Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Neugestaltung in außergewöhnlicher Grün- und Ruhelage sowie fast in Alleinlage in Ortsgebiet von Sollenau.

Besonders hervorzuheben sind das großzügige Grundstück, die gut nutzbare Raumaufteilung sowie das naturnahe Wohnumfeld abseits dichter Bebauung.

### Eckdaten:

- ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss laut Plan
- 4 zentral begehbare Zimmer
- ca. 98 m<sup>2</sup> Kellernutzfläche
- Vollkeller und unausgebautes Dachgeschoss
- großzügiger Garten mit altem Baumbestand
- Einfahrt und Kfz-Abstellmöglichkeiten
- separate Blechgarage mit ca. 15 m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster mit Außenjalousien
- Ortswasser, Stromanschluss und Hausbrunnen
- Beheizung über Elektroheizung sowie Öl- und Festbrennstoffofen
- Warmwasseraufbereitung über E-Boiler

- Abwasserentsorgung über Senkgrube

### **Konfiguration:**

- Vorraum und Flur
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- 2 Kabinette
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- ehemaliger Garagenbereich mit flexibler Nutzungsmöglichkeit als zusätzlicher Wohnraum oder Garage
- mehrere Keller-, Lager- und Technikräume

### **Erweiterungsmöglichkeit:**

Das Wohnhaus ist als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)“ ausgewiesen.

Nach mündlicher Auskunft der Gemeinde kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für den familieneigenen Wohnbedarf eine Erweiterung auf insgesamt bis zu 400 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche zulässig sein.

### **Einzigartige Grün- und Ruhelage**

Das besondere Merkmal dieser Liegenschaft ist ihre außergewöhnliche, naturnahe Streulage im Grüngürtel von Sollenau. Abseits dichter Bebauung verbindet sie ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit über das regionale und höherrangige Straßennetz.

Die nächste Bushaltestelle ist in rund acht Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Sollenau liegt rund 2,5 km, die A2-Anschlussstelle Wöllersdorf/Wiener Neustadt-Nord rund 10 km entfernt. Nahversorgung und weitere Infrastruktureinrichtungen sind überwiegend mit dem Auto erreichbar.

### **Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- **außergewöhnliche Grün- und Ruhelage**
- **großes Grundstück mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten**
- **gute und familiengerechte Raumaufteilung**
- **Vollkeller und unausgebautes Dachgeschoss**
- **mögliche Erweiterung auf bis zu 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche**
- **Einfahrt und Kfz-Abstellmöglichkeiten**
- **interessante Liegenschaft für handwerklich versierte Käufer**

**Wichtige Hinweise:**

Das Gebäude weist Sanierungsbedarf auf. Eine Zentralheizung ist derzeit nicht vorhanden.

Die Senkgrube wurde kürzlich entleert. Laut Eigentümerangaben ist bei einem Zweipersonenhaushalt etwa eine, bei einem Vierpersonenhaushalt etwa zwei Entleerungen jährlich erforderlich. Die Kosten betragen derzeit ca. € 270,00 je Entleerung. Der tatsächliche Entleerungsbedarf ist von der Haushaltsgröße und dem Wasserverbrauch abhängig. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal ist nach Auskunft der Gemeinde nicht möglich.

Gerne stehen wir für Anfragen und Besichtigungen zur Verfügung.

**Sie erreichen uns telefonisch unter +43 2236 389 272 sowie per E-Mail an [office@activeimmo.at](mailto:office@activeimmo.at).**

Wir freuen uns auf Ihr Interesse!

Nicole Jungwirth

Active Services GmbH

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund der EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zu unseren Objekten zusenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

Wir haben als Immobilienmakler den Vermittlungsauftrag zum Verkauf dieser Liegenschaft von den Eigentümern erhalten.

Bei erfolgreicher Vermittlung der Liegenschaft dürfen wir den Käufern 3,0 % (+ 20 % USt.) der Kaufsumme als Vermittlungsprovision verrechnen. Es gelten die Bedingungen laut Anlage „Nebenkostenübersicht und Konsumenteninformation für AN- und VERKAUF“, die auch auf unserer Internetseite einsehbar und ausdrückbar ist. Die Informationen zur Liegenschaft in dieser Objektbeschreibung sind nach den Angaben der Abgeber erstellt.

Alle Angaben sind unverbürgt und ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap