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



Objektnummer: 1077

Eine Immobilie von Active Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

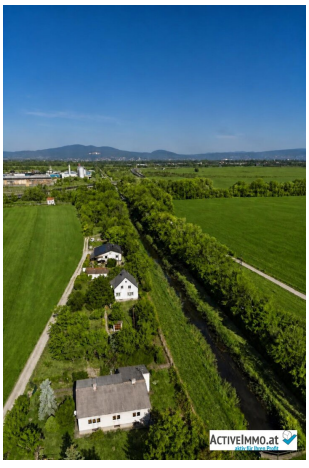


Nicole Jungwirth

Active Services GmbH
J. Nestroy-Gasse 5
2353 Guntramsdorf






































ACTIVEIMMO.at
aktiv für Ihren Profit

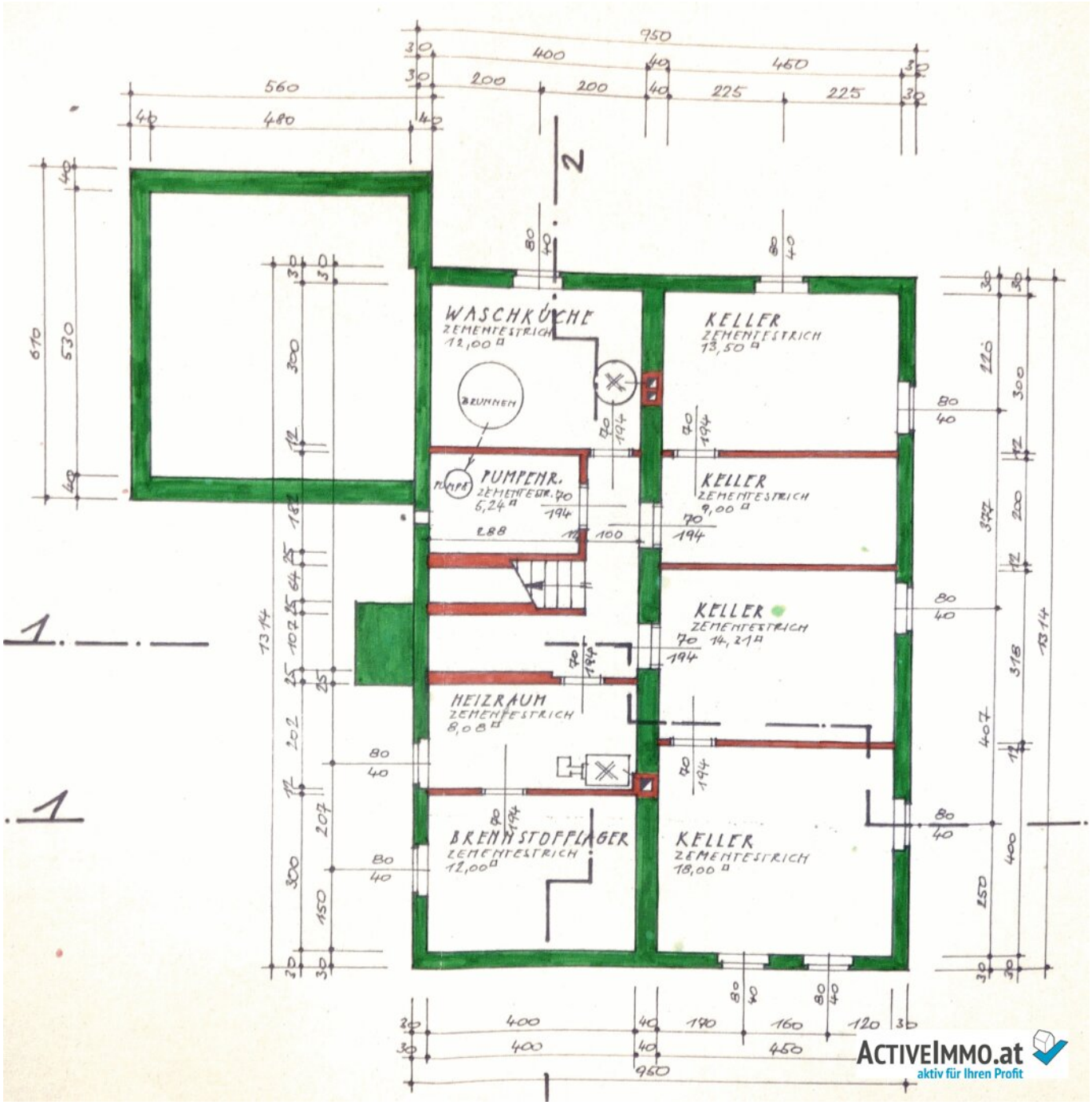

ACTIVEIMMO.at

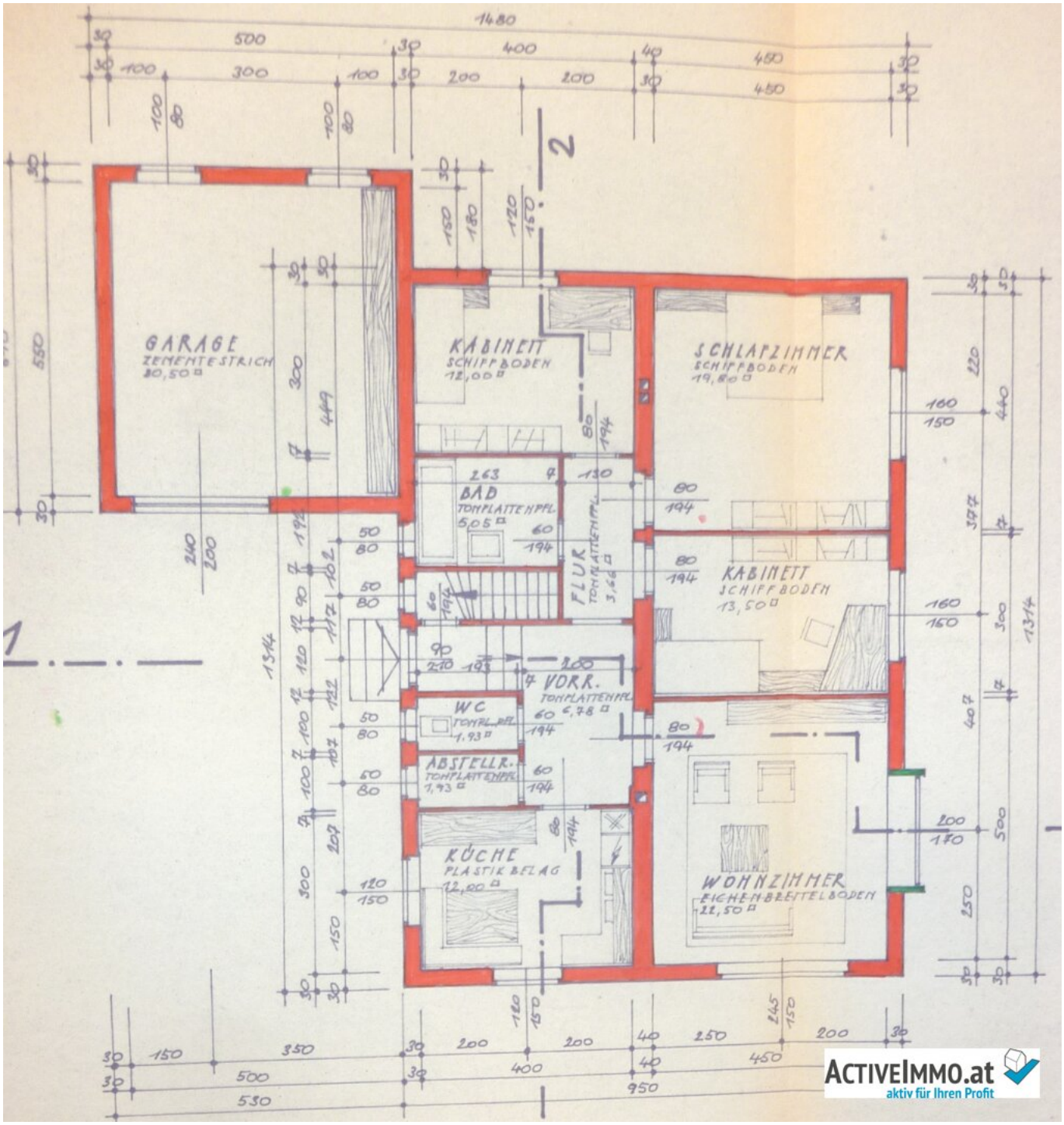

ACTIVEIMMO.at



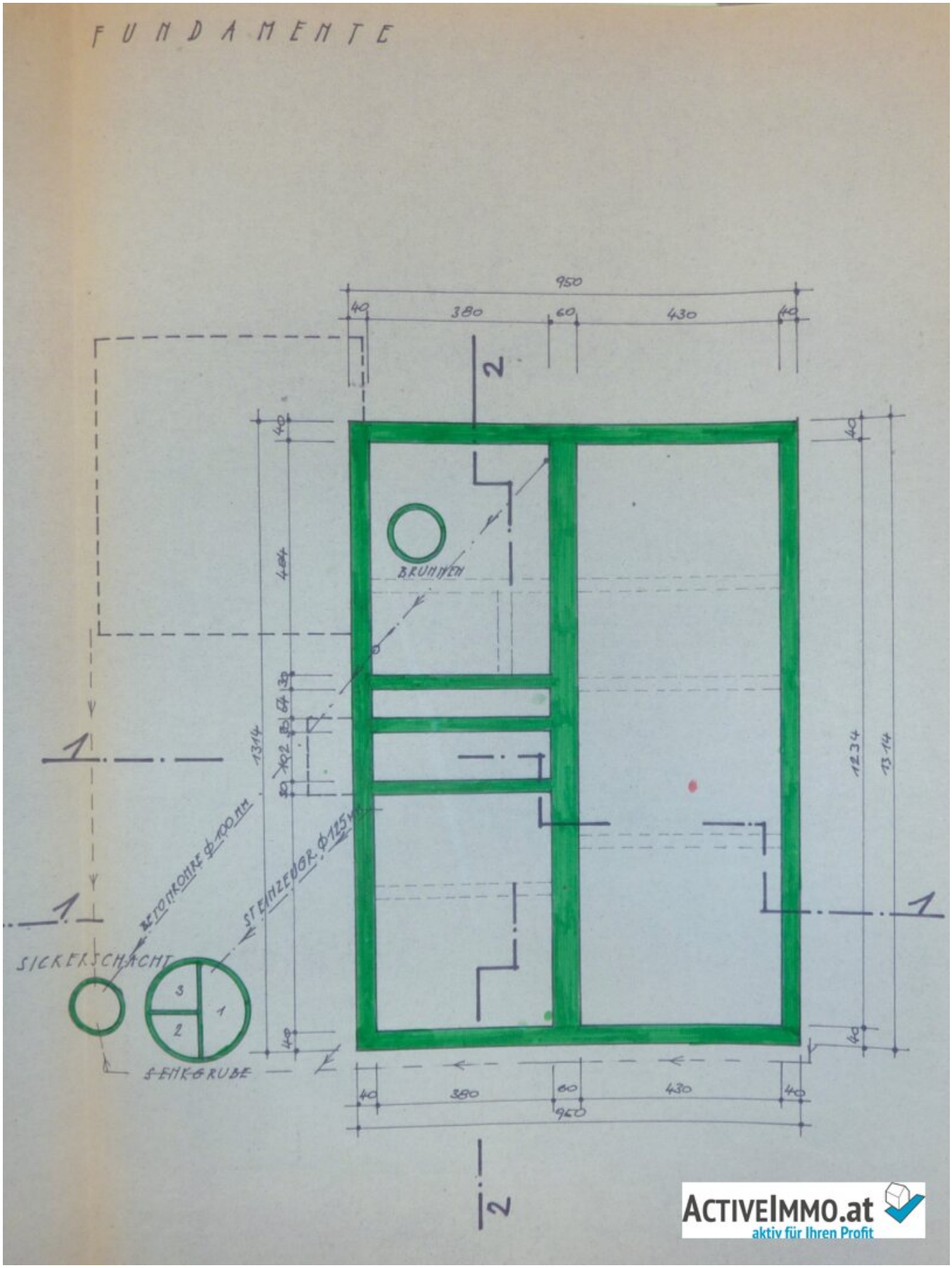





WASCHKÜCHE
ZEMENTESTRICH
12,00 m²
BRUNNEN
PUMPE
PUMPENR.
ZEMENTESTR.
5,24 m²
KELLER
ZEMENTESTRICH
13,50 m²
KELLER
ZEMENTESTRICH
9,00 m²
KELLER
ZEMENTESTRICH
14,21 m²
HEIZRAUM
ZEMENTESTRICH
8,08 m²
BRENNSTOFFLAGER
ZEMENTESTRICH
12,00 m²
KELLER
ZEMENTESTRICH
18,00 m²
1
2
ACTIVEIMMO.at
aktiv für Ihren Profit

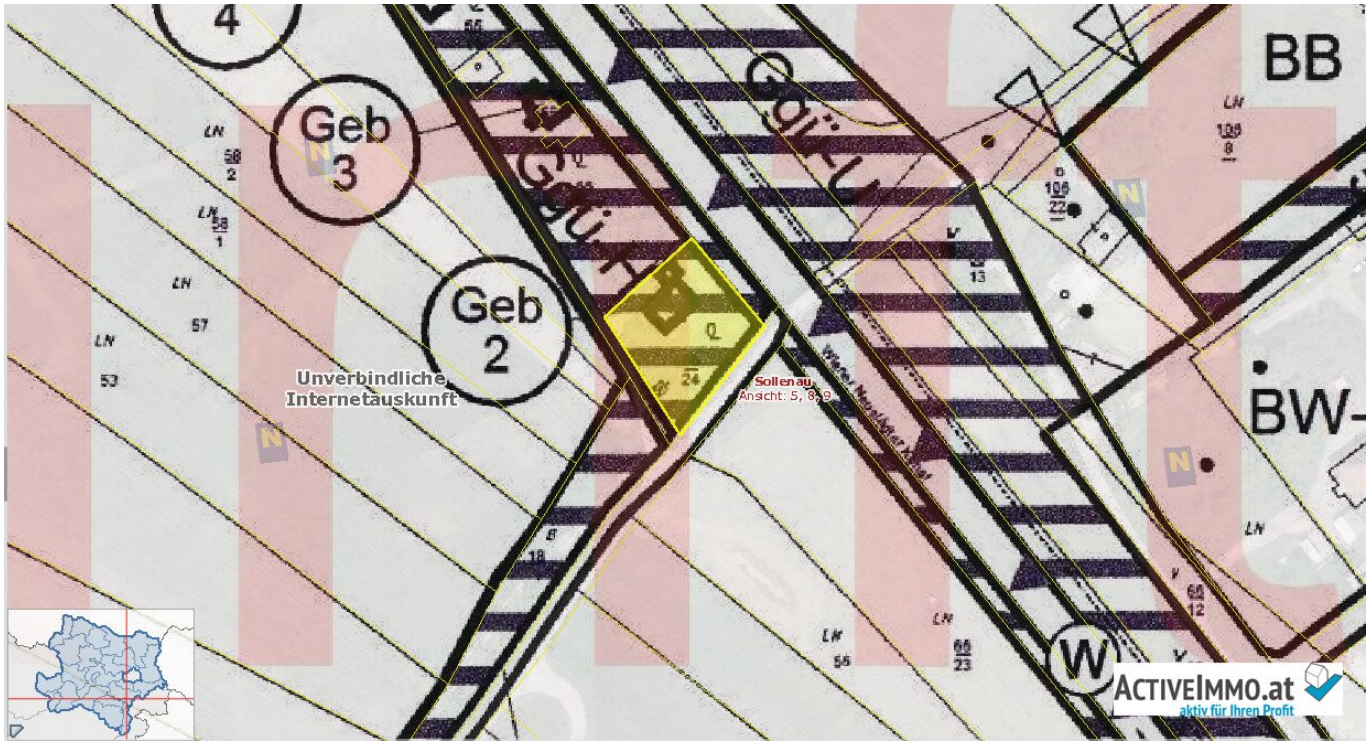

GARAGE
ZEMENTESTRICH
30,50 □
KABINETT
SCHIFFBODEN
12,00 □
SCHLAFZIMMER
SCHIFFBODEN
19,80 □
BAD
TONPLATTENPFL.
5,05 □
FLUR
TONPLATTENPFL.
3,66 □
KABINETT
SCHIFFBODEN
13,50 □
VORR.
TONPLATTENPFL.
6,78 □
WC
TONPLATTENPFL.
1,93 □
ABSTELLR.
TONPLATTENPFL.
1,93 □
KÜCHE
PLASTIKBELAG
12,00 □
WOHNZIMMER
EICHENBRETTELBODEN
22,50 □
1
2
1480
500
400
450
300
200
100
80
530
950
1314
550
449
240
200
263
505
194
130
90
210
180
120
150
245
ACTIVEIMMO.at
aktiv für Ihren Profit

FUNDAMENTE



ACTIVEIMMO.at
aktiv für Ihren Profit


66/18
66/4
66/22
66/1
59/2
59/1
66/24
66/6
58/2
A.m Kanal 4
13/1
66/23
18/1
ACTIVEIMMO.at
aktiv für Ihren Profit


4
Geb
3
Geb
2
BB
BW-
Unverbindliche
Internetauskunft
Sollenau
Ansicht: 5, 8, 9
W
ACTIVEIMMO.at
aktiv für Ihren Profit

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 m² Wohnfläche im Erdgeschoss laut Plan
- 4 zentral begehbare Zimmer
- ca. 98 m² Kellernutzfläche
- Vollkeller und unausgebautes Dachgeschoss
- großzügiger Garten mit altem Baumbestand
- Einfahrt und Kfz-Abstellmöglichkeiten
- separate Blechgarage mit ca. 15 m²
- 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 m² 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 m² 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**.**

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 ausdruckbar 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 <2.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <8.000m
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