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



Hausansicht

Objektnummer: 6653/1132

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:	595.000,00 €
Betriebskosten:	115,79 €
Provisionsangabe:	

21.420,00 € 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.









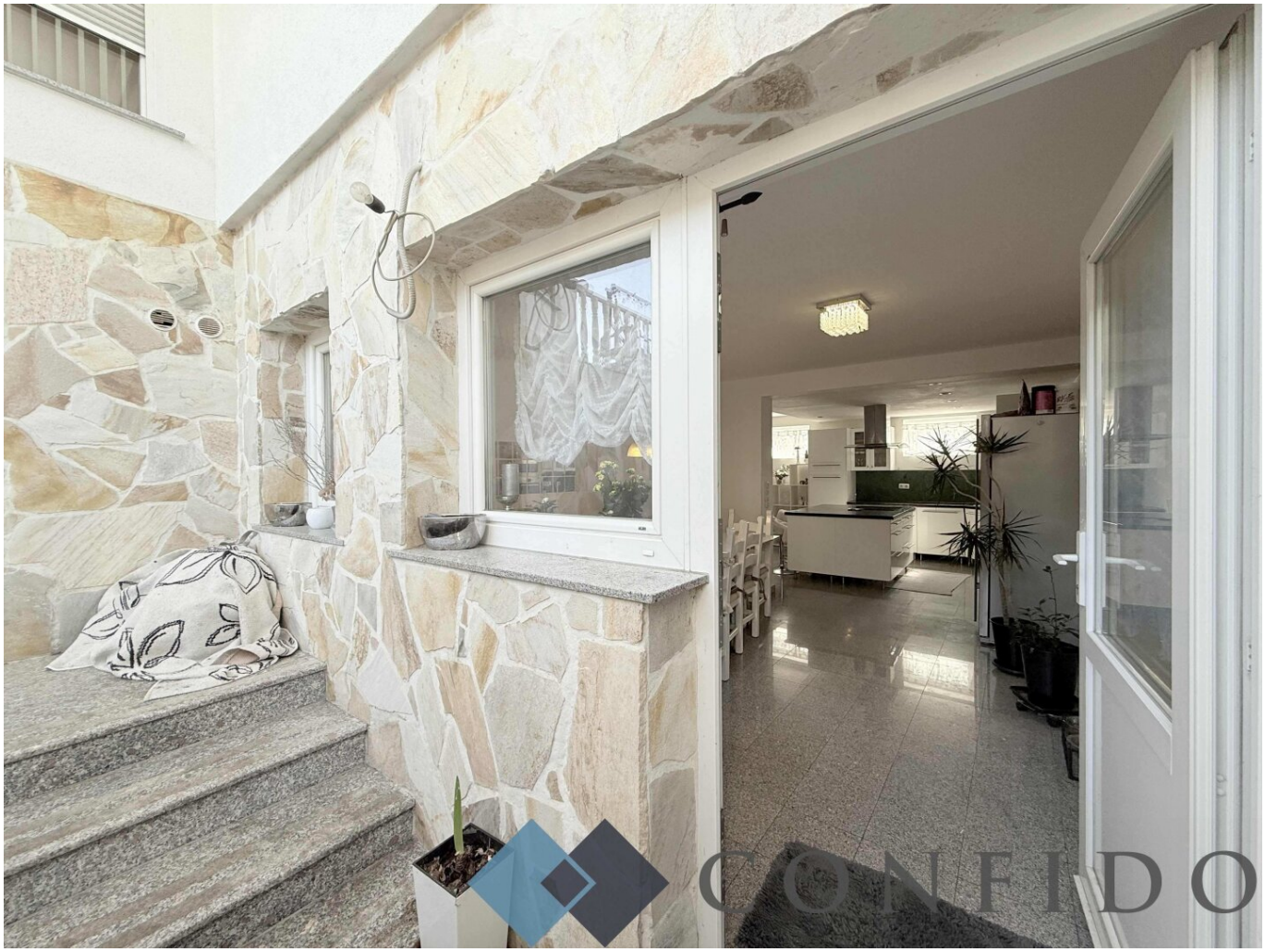





























CONFIDO


CONFIDO

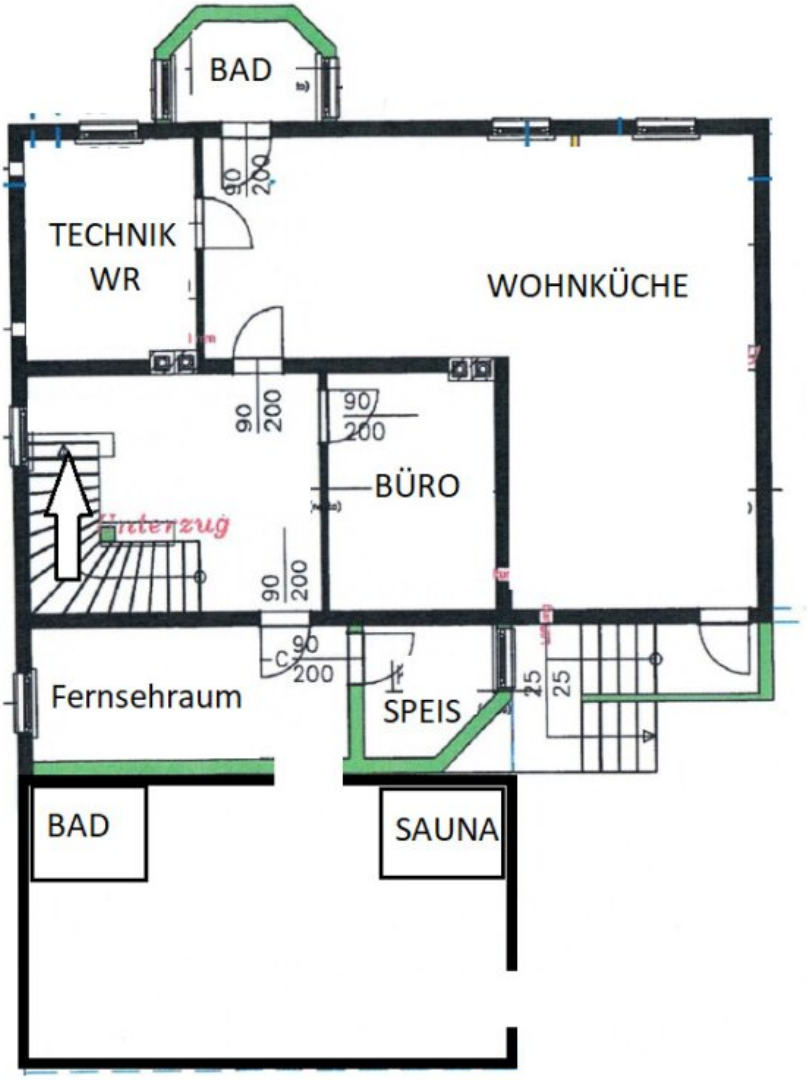

CONFIDO



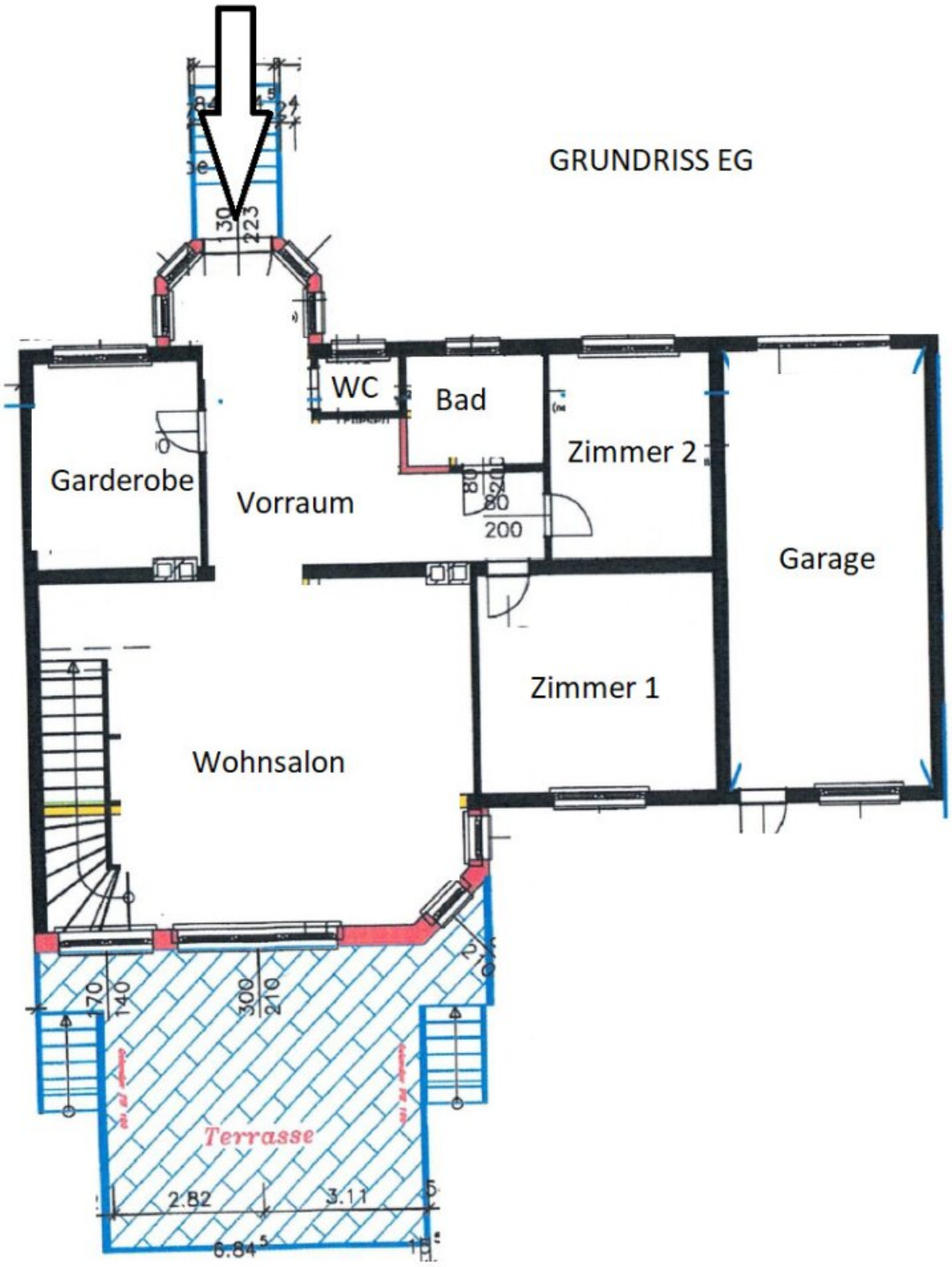




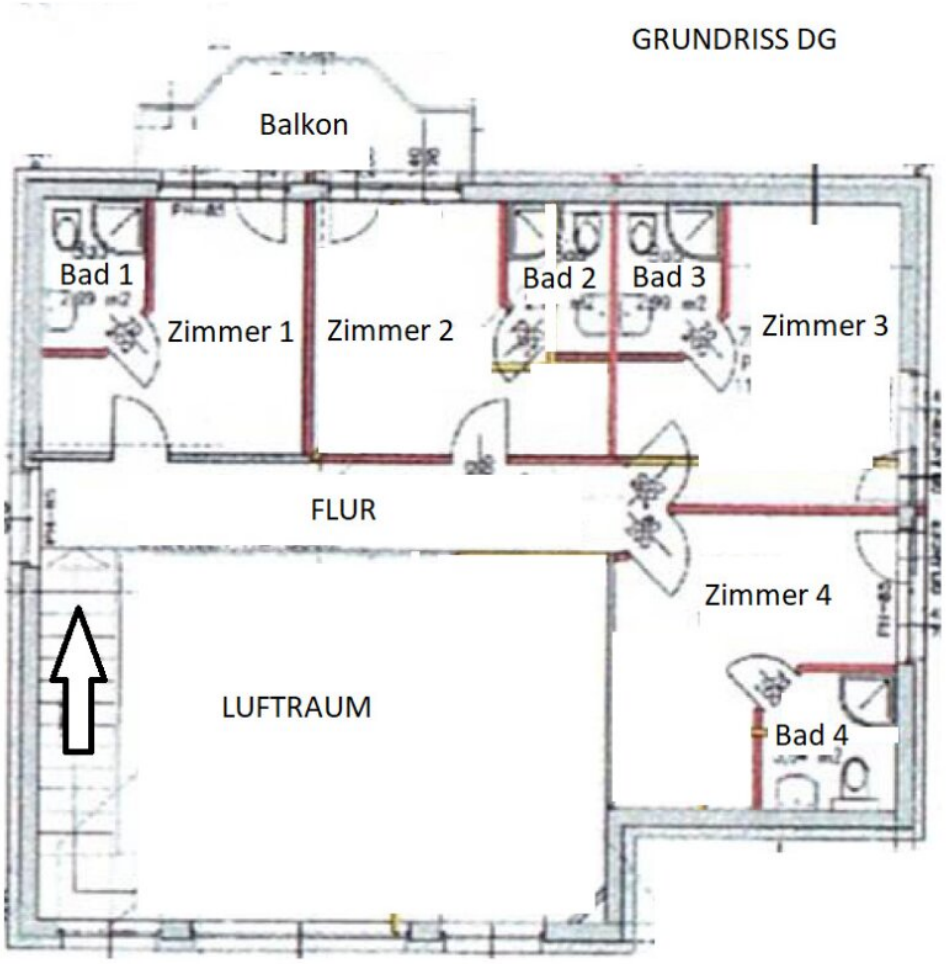
GRUNDRISS UG



GRUNDRISS EG



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 - Geräuschimmissionen sind daher gegeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
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