++Besichtigung Lohnt sich !!++Charmantes 140m² Haus mit Garten, Garage & Kamin in Sollenau – Ihr neues Zuhause!



Objektnummer: 14114

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
WC:	3
Garten:	508,00 m²
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	589.000,00 €
Betriebskosten:	103,00 €

Ihr Ansprechpartner

Karolina Demic

FAIRIN OG
Schwenkgasse 31
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H +43 676 930 56 76
F +43 1 95 30 500

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












This
KITCHEN
is
Seasoned
with
Love

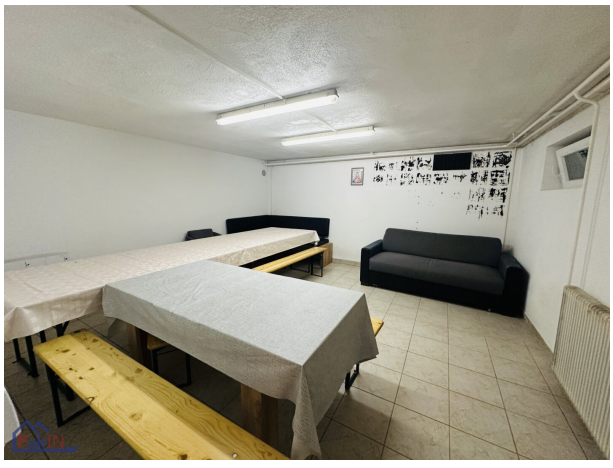






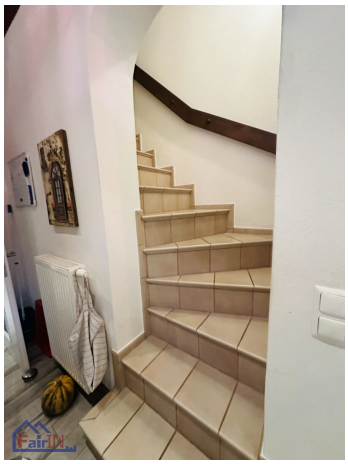

IMPERAL
AIRWAYS
LONDON-NEW YORK

















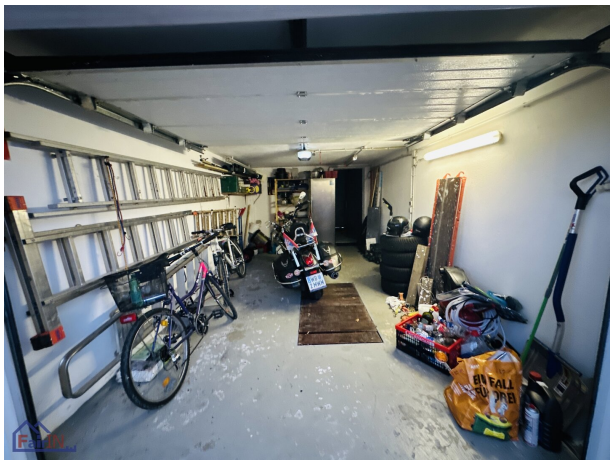













This
KITCHEN
is
seasoned
with
love


This
KITCHEN
is
seasoned
with
love









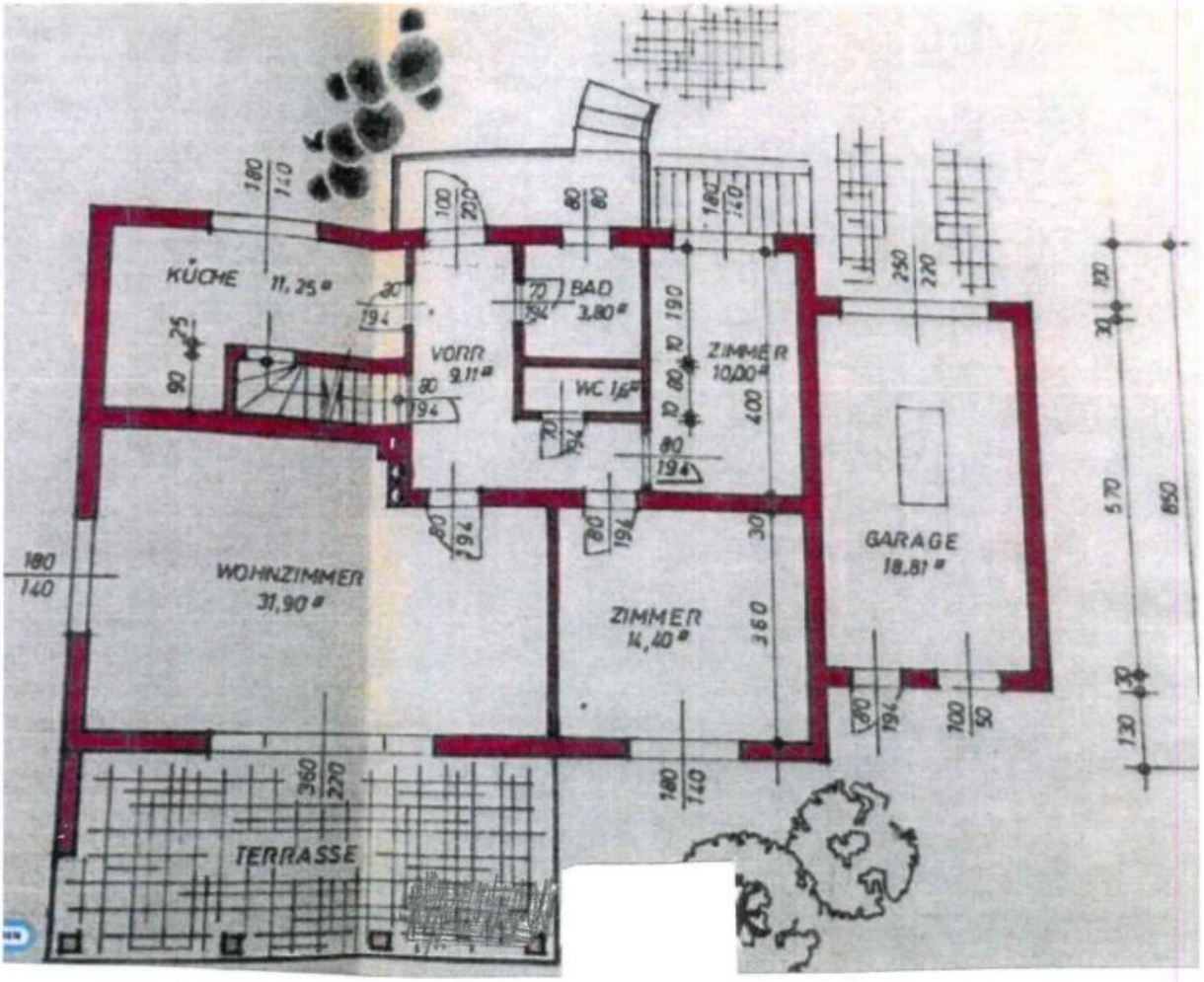


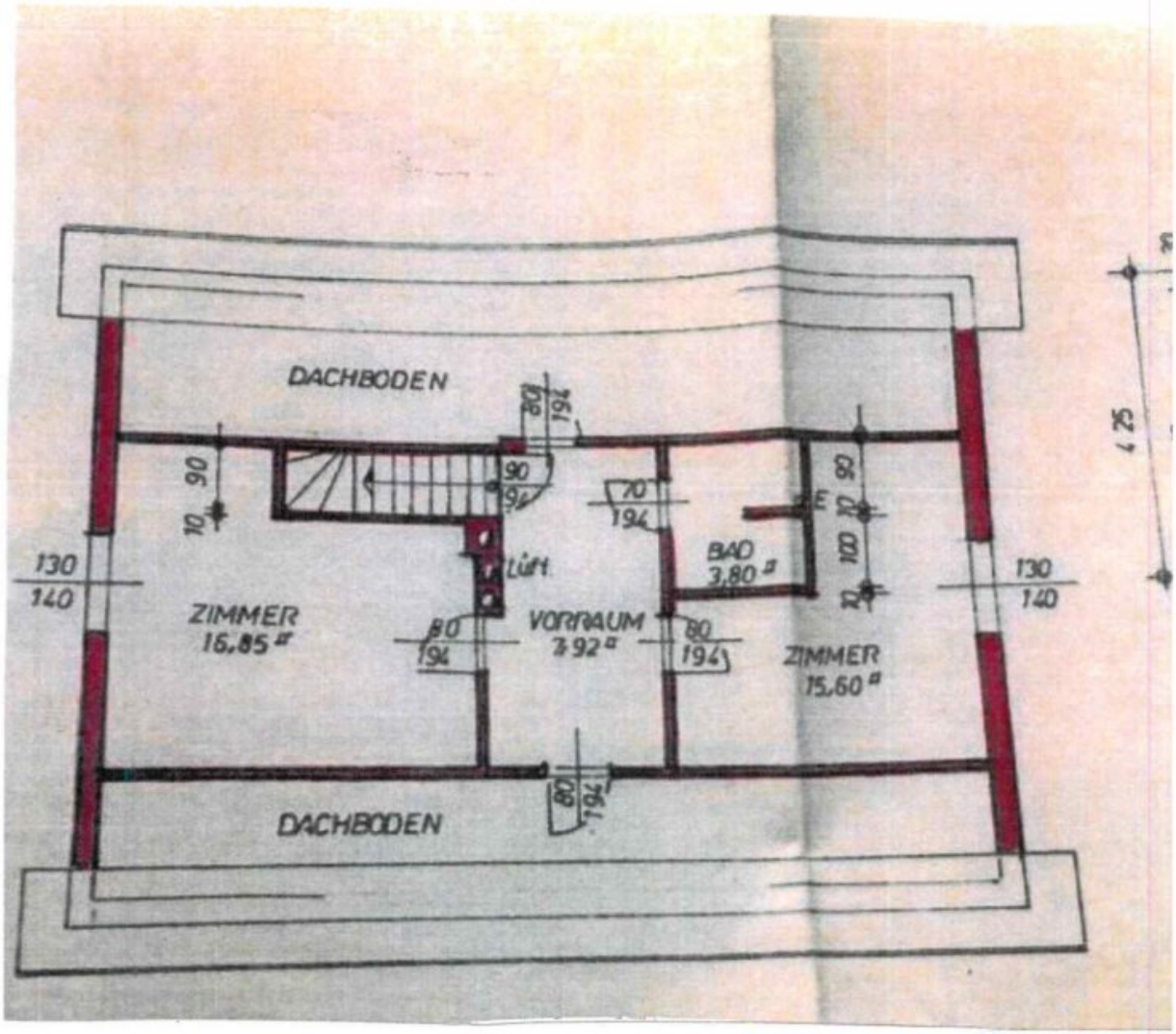


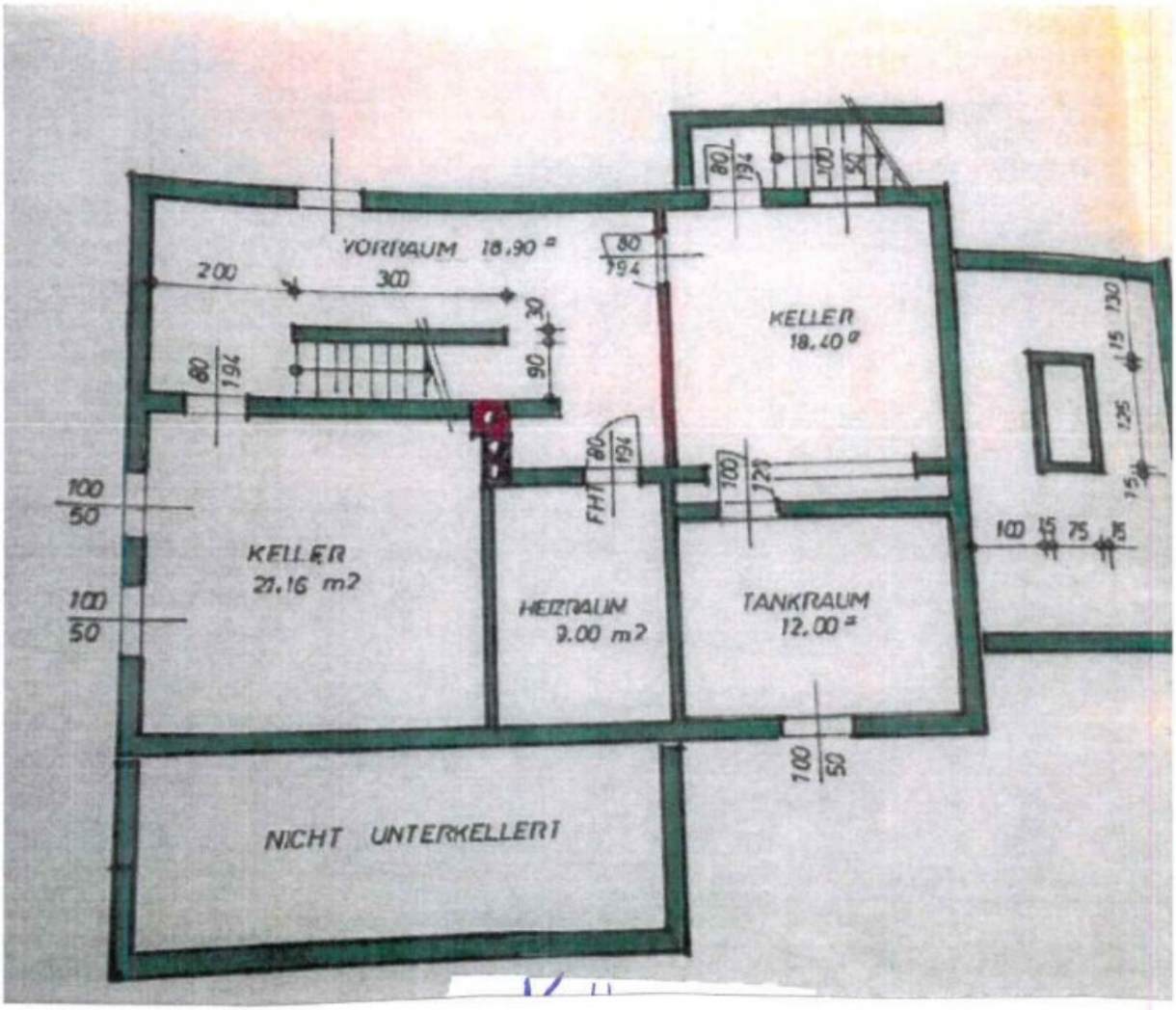







KÜCHE 11,25 m²
VORR. 2,11 m²
BAD 3,80 m²
WC 1,6 m²
ZIMMER 10,00 m²
WOHNZIMMER 31,90 m²
ZIMMER 14,40 m²
GARAGE 18,81 m²
TERRASSE


DACHBODEN
80
194
90
10
90
94
70
194
Lüft.
BAD
3,80 m²
90
10
100
10
130
140
ZIMMER
16,85 m²
80
194
VORRAUM
3,92 m²
80
194
ZIMMER
15,60 m²
130
140
80
194
DACHBODEN
425


VORRAUM 18.90 m²
KELLER 18.40 m²
KELLER 21.16 m2
HEIZRAUM 9.00 m2
TANKRAUM 12.00 m²
NICHT UNTERKELLERT
FHT

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Sollenau, Niederösterreich! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit seinen großzügigen 140 m² Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie. Zum attraktiven Kaufpreis von 589.000,00 € erwartet Sie hier ein komfortables und stilvolles Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die Kombination aus Fliesen, Laminat und Parkett sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre in jedem Raum. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt und zum Entspannen einlädt.

Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen. Drei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag. Das Bad verfügt über ein Fenster, das für viel Tageslicht und eine angenehme Belüftung sorgt.

Ein weiteres Highlight ist der schön angelegte Garten, der Ihnen und Ihrer Familie viele Stunden im Freien ermöglicht. Hier können Sie entspannte Nachmittage verbringen, spielen oder Ihren grünen Daumen unter Beweis stellen. Die Garage bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Die Heizung erfolgt über eine effiziente Gas-Etagenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und gleichzeitig die Betriebskosten im Rahmen hält.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Familien: In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Schule als auch Kindergarten, was den täglichen Weg zu Bildungseinrichtungen erleichtert. Für Pendler ist die Verkehrsanbindung optimal: Bus und Bahnhof sind schnell erreichbar, sodass Sie bequem und flexibel unterwegs sind.

Dieses Haus in Sollenau vereint Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage – perfekt für alle, die ein gepflegtes Zuhause in einer familienfreundlichen Umgebung suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und starten Sie in ein neues Wohnkapitel!

Das Haus ist fast vollunterkellert, die Garage ist elektrisch (das Tor) und auch das Einfahrtstor ist elektrisch. Die Wärmeschutzfassade ist gemacht worden, der Eigentümer hat dies gemacht im Jahr 2023 (von dem ist kein EA gemacht worden der jetzige ist noch gültig- Styropor 20 cm/schwarz)

Ihre persönliche Ansprechperson:

Frau Klaudija Krstic -- 06767748565

E-Mail: vekauf@fairin.at

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbahrung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : +43 1 952 75 13

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap