

## **HOT NEWS! SONNIGE GARTENWOHNUNG IN BAHNHOFSNÄHE MIT 15m<sup>2</sup> KELLER**



**Objektnummer: 19122**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	39,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Loibelsberger**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 664 75038825

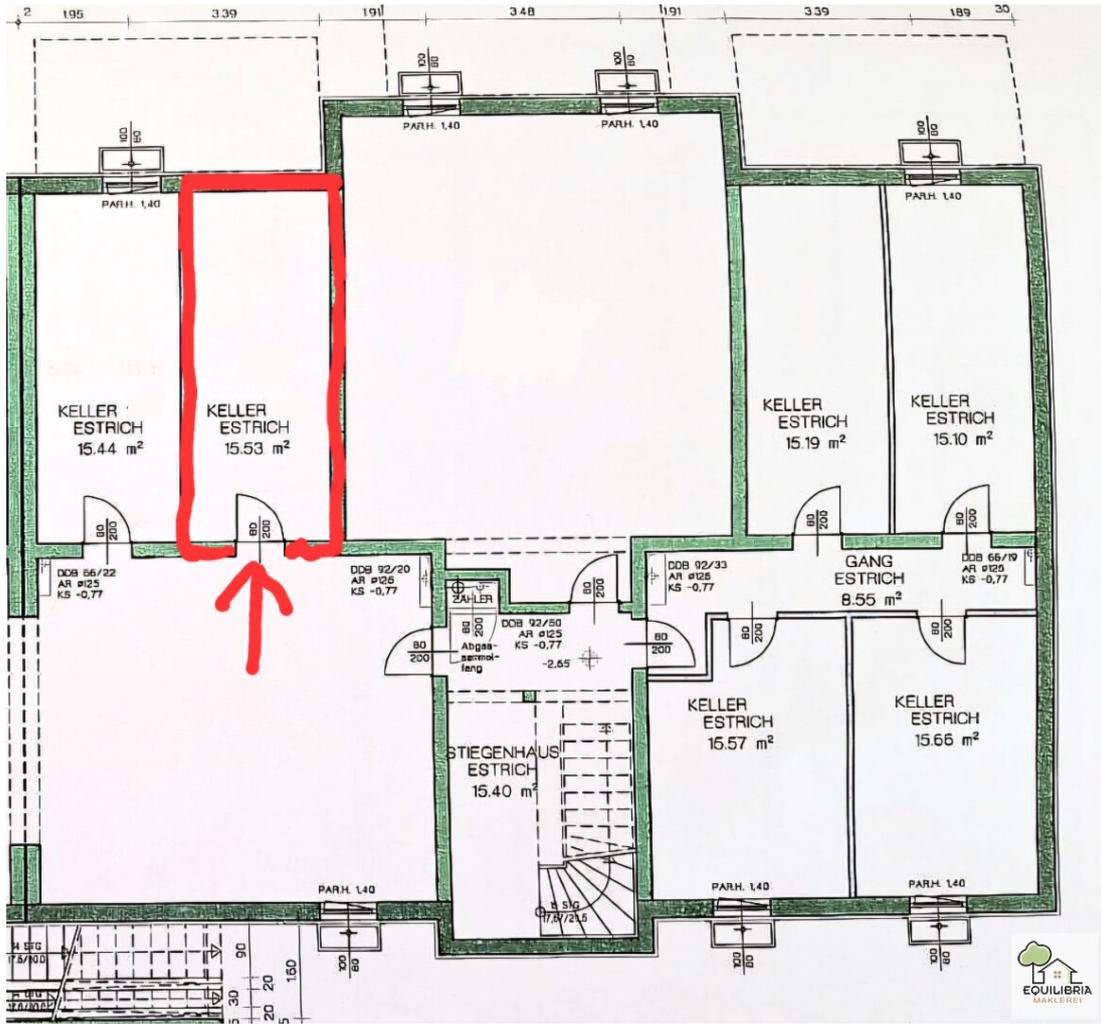
F +43 1 2368219 99











# Objektbeschreibung

## WER HAT LUST AUF EINEN GARTEN?

Zum Verkauf steht eine wunderschöne Gartenwohnung in Sollenau.

Diese im Jahre 2000 fertiggestellte 3-Zimmer-Garten-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau, bestehend aus nur 2 Etagen in Bahnhofsnähe von Sollenau und hat einen hübschen Reihenhaus-Charakter.

Kürzlich wurden einige Sanierungsarbeiten durchgeführt. Es wurden neue, dreifach verglaste Fenster eingebaut, eine neue Therme installiert, neue Böden verlegt, die Fassade neu gestrichen und im Garten wurde neuer Rasen gesät.

### **Tolle Frühlingsaktion!**

**Wir freuen uns, Ihnen bis zum 1. Juni eine tolle Aktion anbieten zu können.**

**Als besonderes Highlight erhalten Sie als Käufer einen neuen Terrassen-Holzboden und eine neue Markise gratis dazu!**

Die Wohnfläche von ca. **72 m<sup>2</sup>** erstreckt sich über folgende Räumlichkeiten:

- einen großzügigen Vorraum
- eine helle Wohnküche (ca 34m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Garten mit überdachter Terrasse
- 2 Schlafzimmer (13,6m<sup>2</sup> und 11,3m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Toilette

## **NICHT UNERWÄHNT SOLLTEN DIESE EXTRAS BLEIBEN:**

- **Autoabstellparkplatz im Garten möglich**
- **Die Wohnung verfügt über ein 15,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**
- **ein sonniger Garten mit Süd-West-Ausrichtung (ca. 40m<sup>2</sup> inkl. Terrasse von ca. 12 m<sup>2</sup>)**
- **liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof,**

## **LAGE & WOHNUMGEBUNG:**

Sollenau ist eine Marktgemeinde mit ca. 5.500 Einwohnern im Bezirk Wiener Neustadt-Land:

**Durch die Nähe zur Südbahn (A2 - Anschluss Leobersdorf) sind Sie schnellstens in Wien oder Wiener Neustadt.**

**Den Bahnhof erreichen Sie in ca. 6 Min Gehweg.**

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, sind fußläufig, Schulen (10 Min.) und Kindergarten (5 Min.)

Im schönen Sollenau gibt es viel zu erleben! Die Umgebung ist einfach zauberhaft und lädt zum Radfahren und spazieren in den Bewegungspark ein. Und wenn Sie gerne Sport treiben, werden Sie hier auch fündig, denn es gibt viele Vereine und Freizeitangebote.

## **PREISINFORMATION:**

Der Verkaufspreis dieser herrlichen Gartenwohnung beträgt € 239.000,-

Die Betriebskosten inkl. Rücklagenfonds betragen ca. € 306 inkl. USt.

## **INTERESSE?**

Dann schicken Sie mir rasch eine Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- **Namen**
- **Telefonnummer**
- **E-Mail-Adresse**

### **SIE KÖNNEN ES KAUM ERWARTEN DIESE IMMOBILIE ZU BESICHTIGEN?**

Ich stehe Ihnen sehr gern für Fragen zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, mich unter der Telefonnummer 0664/75038825 anzurufen, ich bin für Sie da!

Martin Loibelsberger

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <6.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap