

**Ruhelage in der Siedlung Maria Theresia/Sollenau!
Sanierungsbeürftigtes Haus mit Swimmingpool und Garage**



Objektnummer: 15692

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Eggendorf
Baujahr:	1978
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	470,00 m ²
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 178,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

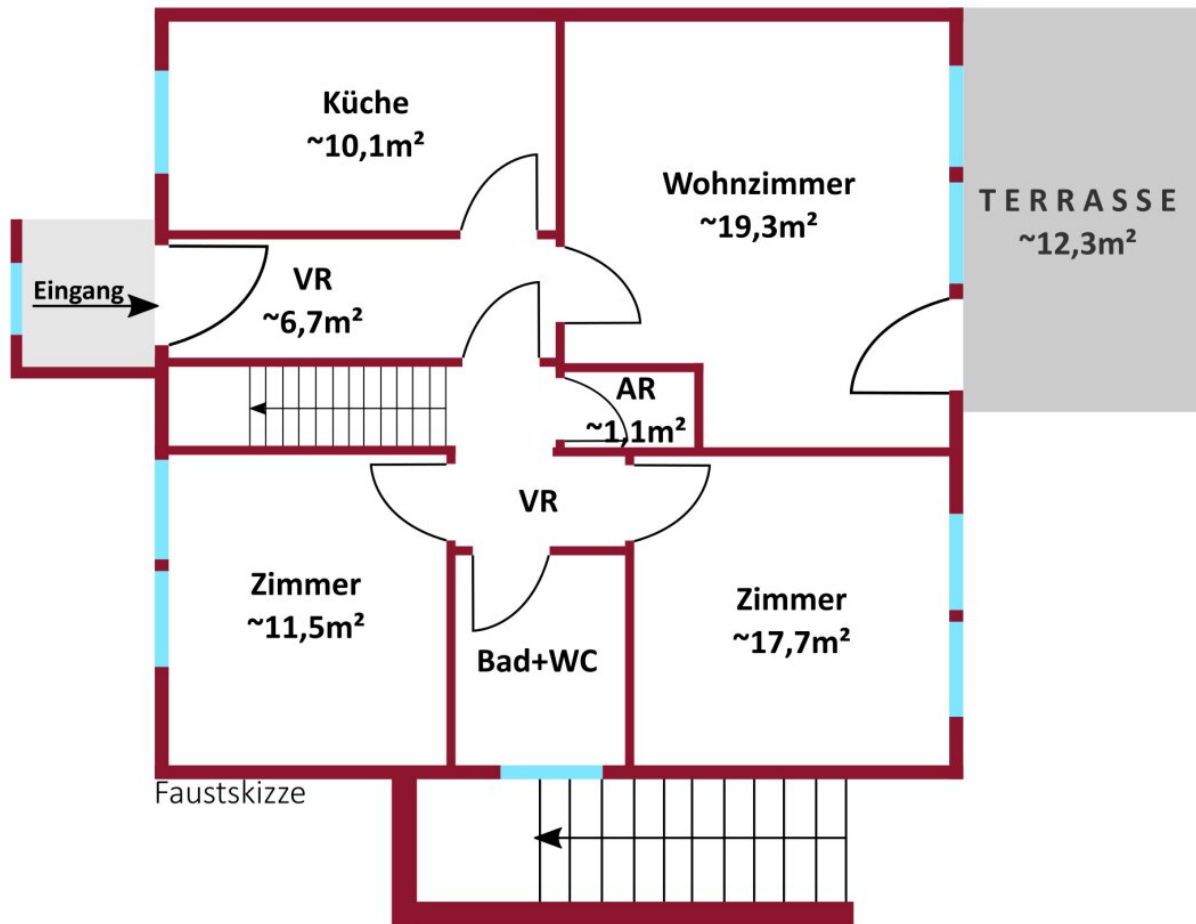
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

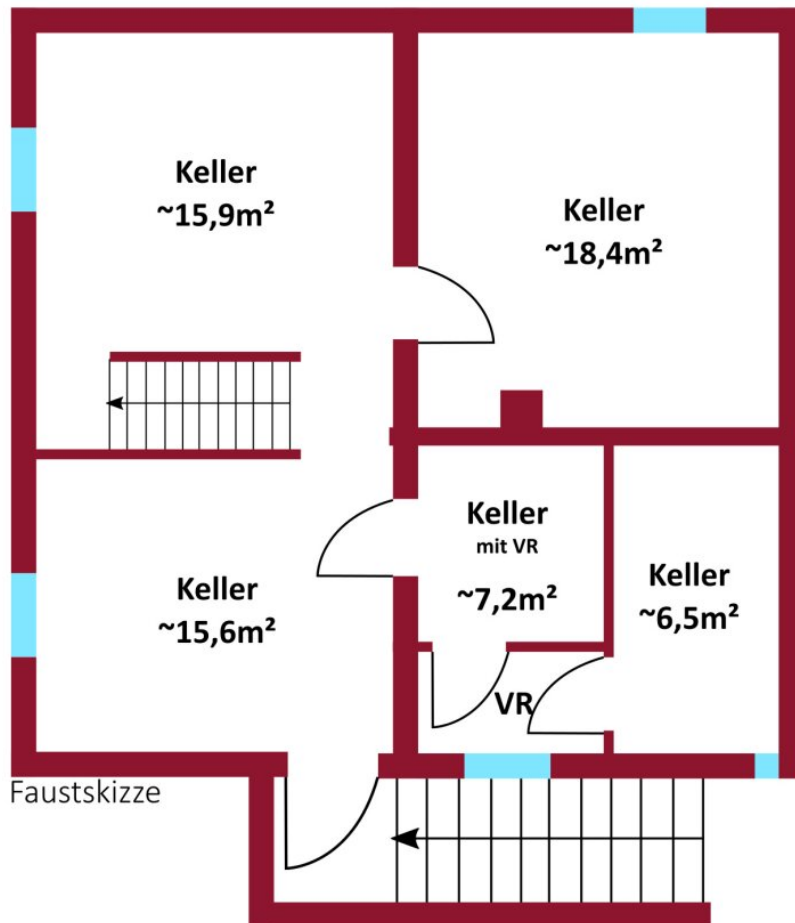












Faustskizze

Objektbeschreibung

Wie lange träumen Sie schon den Traum vom leistbaren Eigenheim? Hier rückt dieser Traum in erreichbare Nähe! Dieses voll unterkellerte Haus ist kompakt und verfügt über drei Zimmer, Küche und die Nebenräume. Von der südlich ausgerichteten Terrasse (22 m²) überblicken Sie den Garten mit Swimmingpool. Im voll ausgebauten (Wohn)keller gibt es ein (Gäste)zimmer, eine weitere Dusche und viel trockenen Stauraum. Der Rohdachboden wäre ausbaubar.

Das Haus und der Pool sind bereits in die Jahre gekommen und brauchen eine Generalsanierung. Aber danach werden Sie in diesem Haus die warmen Sommertage in Ihrem eigenen Garten oder auf der einladenden Terrasse genießen! Hier können Sie entspannen, Grillabende mit Freunden veranstalten oder einfach die Ruhe der Umgebung genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Garage, die Ihnen ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und weitere Utensilien bietet.

Das Haus wird mit Öl beheizt. Die Anlage wurde erst vor einigen Jahren sehr hochwertig erneuert, kann aber auch leicht entfernt werden (mehrere Kunststofftanks, kein Metalltank). Das Haus ist ein Fertighaus.

Lage: Durch die Schnellbahnstation Felixdorf (nur 10 Gehminuten entfernt) haben Sie eine großartige Verbindung nach Wien. Kindergarten und Volksschule sind direkt in der Siedlung, ca. fünf Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle ist nur 2 Gehminuten entfernt. In vier Minuten erreichen Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Lidl)

Sollenau im Steinfeld ist Teil des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und grenzt an Wiener Neustadt. Als Zuzugsgemeinde sehr beliebt, ist Sollenau/Eggendorf ein Zuhause besonders für junge Familien geworden. Alt und Jung trifft sich im Ort, abwechslungsreiche Veranstaltungen und tolle Angebote der Vereine, Wirtschaftstreibenden und Co. Hier begegnen sich Menschen jeden Alters und bilden zusammen ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt.

Genuss-Radeln an verschiedenen Radwegen (zB entlang der Piesting), Baden in der Aqua Nova, Shoppen im Fischapark- Ihre Unternehmungen in der Freizeit sind keine Grenzen gesetzt!

Die Siedlung Maria Theresia liegt am Stadtrand von Wiener Neustadt, grenzt unmittelbar an Sollenau und Felixdorf und ist ein ruhiger, gemütlicher Ort zum Leben. Sie besteht hauptsächlich aus kleinen Häusern mit Gärten, in denen Blumen wachsen und Kinder spielen. Viele Menschen kennen sich hier, man grüßt sich auf der Straße und redet miteinander.

Die Gegend ist ruhig, es gibt wenig Verkehr, und rundherum ist viel Grün. Bäume spenden Schatten, Vögel zwitschern, und manchmal riecht es nach frisch gemähtem Gras. Es ist ein Ort, an dem man gut zur Ruhe kommen kann – ideal für Familien, ältere Menschen oder alle, die es gerne etwas langsamer und friedlicher haben.

Obwohl die Stadt nicht weit weg ist, fühlt sich die Siedlung fast wie ein kleines Dorf an. Man lebt hier nah an der Natur, aber hat trotzdem alles, was man braucht, in Reichweite.

Das Haus ist sicher noch nicht perfekt und man muss etwas investieren, aber mit Phantasie und Freude am Verschönern werden Sie das Potential dieser preislich sehr interessanten Immobilie erkennen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap