

**++BESICHTIGUNG LOHNT SICH++Traumhaus in Sollenau:
Gepflegtes 140m² Heim mit Garten, Garage++**



Objektnummer: 13894

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:	649.000,00 €
Betriebskosten:	103,00 €

Ihr Ansprechpartner

Klaudija Krstic

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H 06767748565
F +43 1 95 30 500

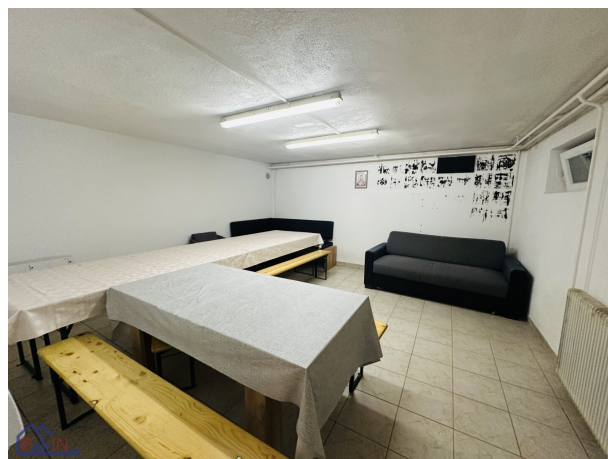
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

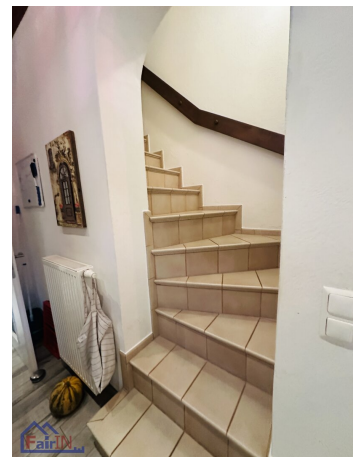










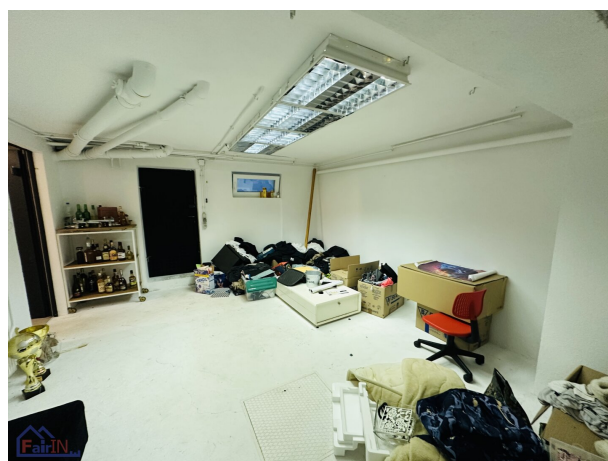




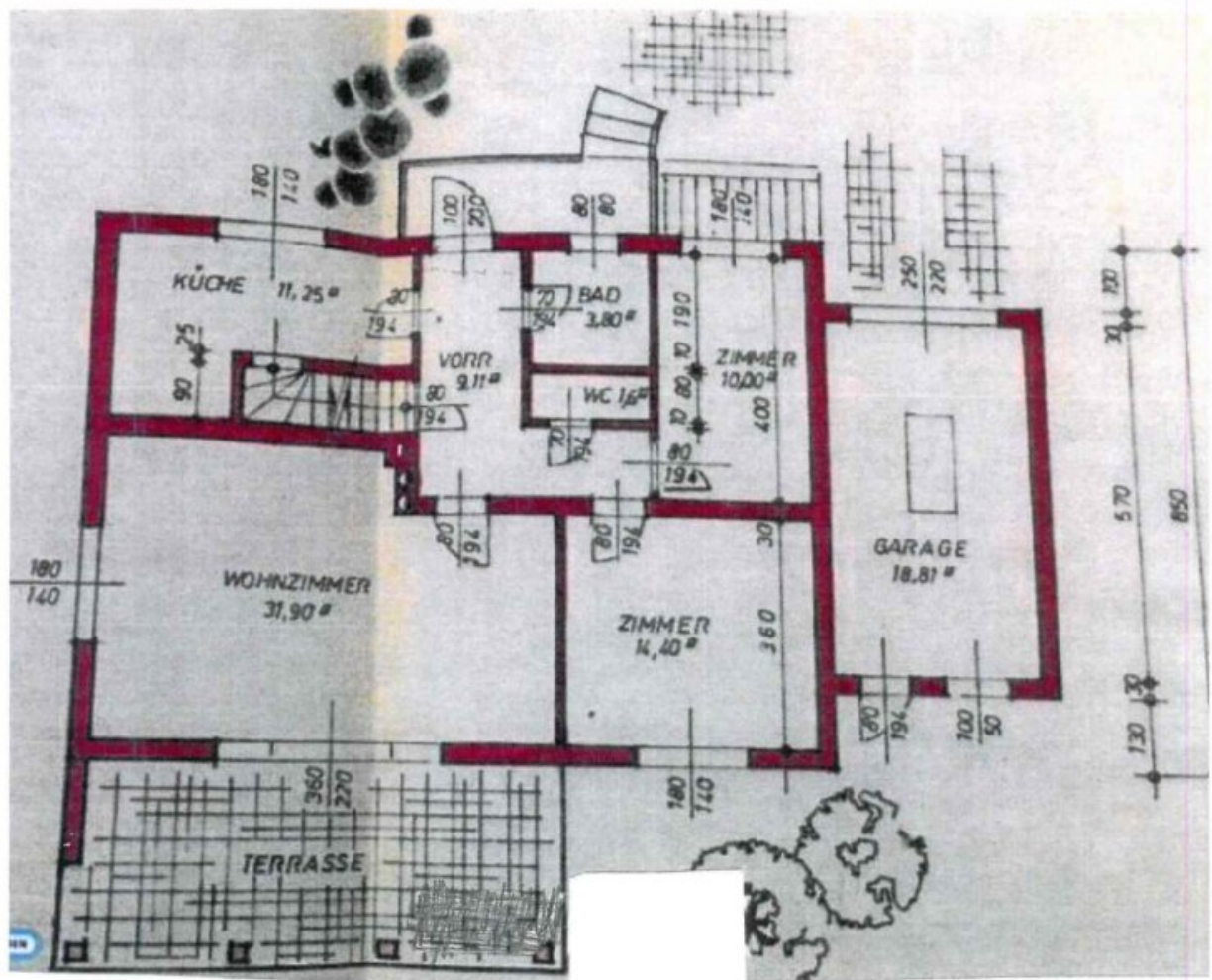




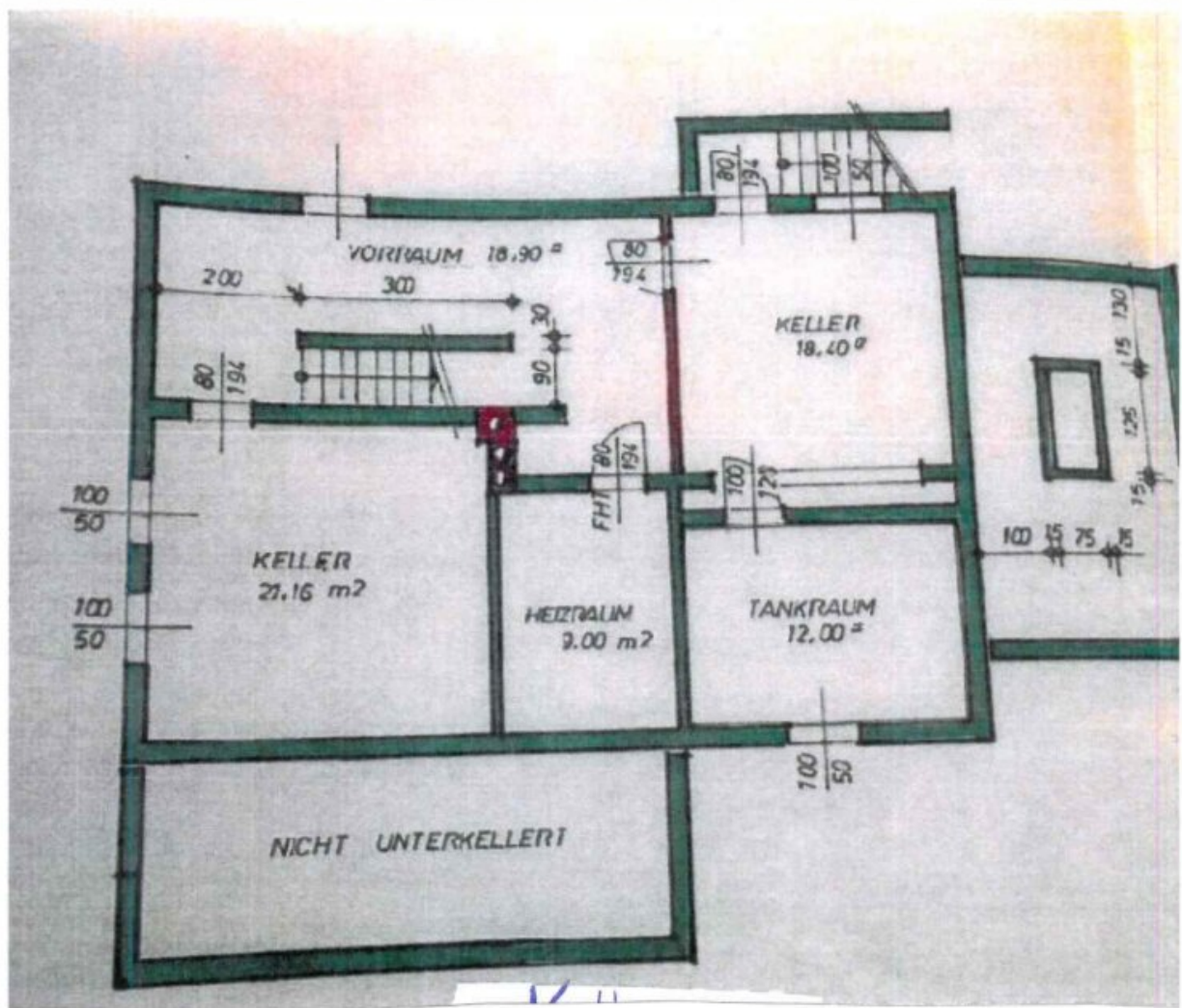












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2601 Sollenau, Niederösterreich! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 140 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Hier finden Sie den perfekten Ort, um sich mit Ihrer Familie wohlfühlen und unvergessliche Erinnerungen zu schaffen.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine geschmackvolle Ausstattung, sondern auch durch seine durchdachte Raumaufteilung. Die Kombination aus Fliesen, Laminat und Parkett sorgt für ein modernes und einladendes Ambiente in jedem Raum. Die hochwertige Einbauküche ist der ideale Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Ein besonderes Highlight ist das lichtdurchflutete Badezimmer mit Fenster, das Ihnen einen angenehmen Rückzugsort bietet. Mit insgesamt drei WCs sind Sie und Ihre Familie bestens versorgt, auch wenn es einmal etwas hektischer zugeht.

Die Etagenheizung garantieren Ihnen an kalten Tagen ein behagliches Wohnklima, während die Gasheizung für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Der großzügige Garten ist ein wahres Paradies für Groß und Klein. Hier können Sie entspannen, die Natur genießen und Ihre Kinder unbeschwert spielen lassen. Die dazugehörige Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Auto, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und andere Utensilien.

Die Lage des Hauses ist hervorragend. Sollenau bietet Ihnen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, sodass Sie bequem in die umliegenden Städte gelangen. Zudem befinden sich sowohl Schulen als auch Kindergärten in der Nähe, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien macht.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Annehmlichkeiten in diesem traumhaften Haus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot überzeugen. Hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie!

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](tel: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 Provisionsvereinbarung 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](tel:+4319527513)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

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