

**Stilvolles Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung,
Pool & Smart-Garden in Sollenau**



Objektnummer: 1751/163

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2601 Sollenau |
| Baujahr: | 1974 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 86,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Keller: | 74,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | G 230,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,21 |
| Kaufpreis: | 489.000,00 € |
| Betriebskosten: | 101,39 € |
| Infos zu Preis: | |

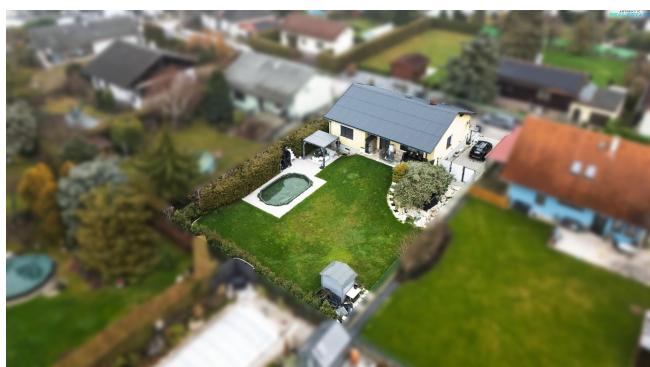
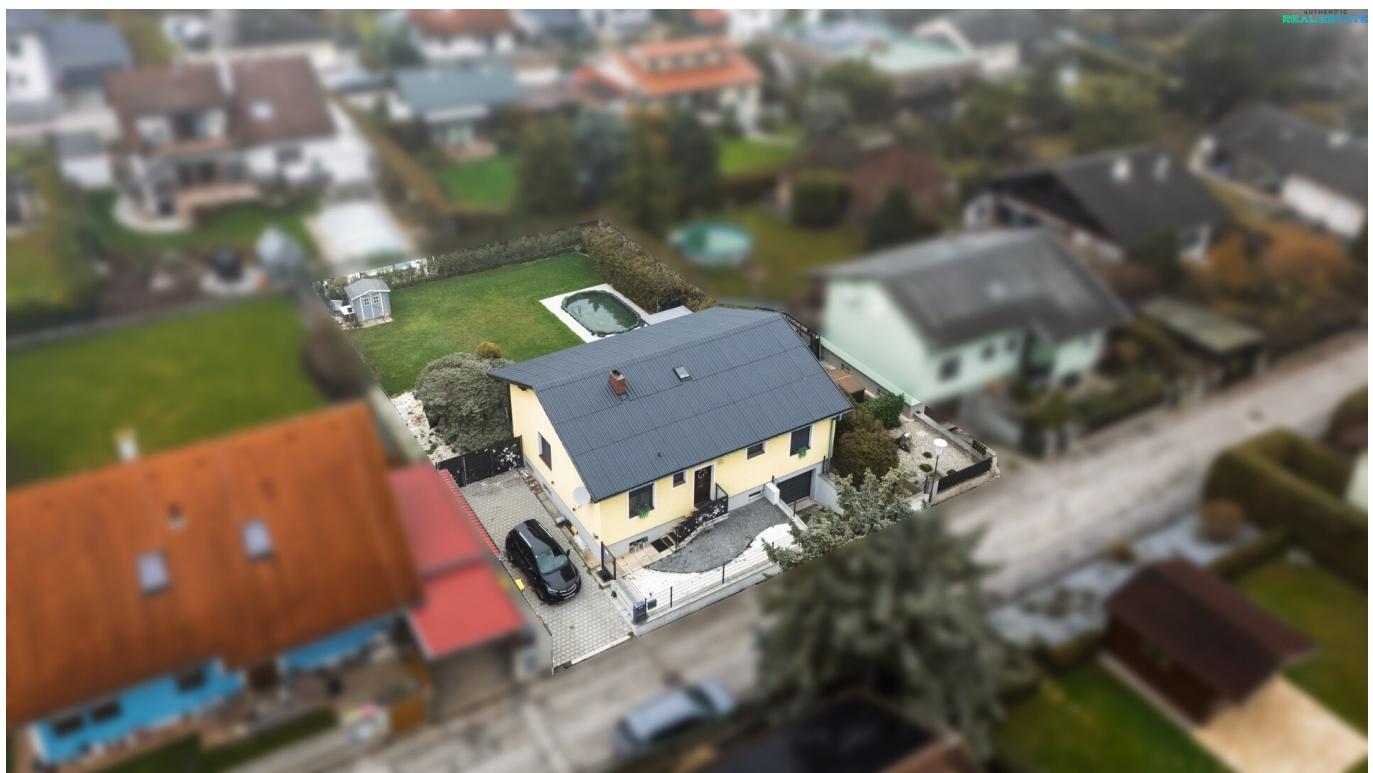
€ 101,39 mtl. Gemeindeabgaben ca. € 100,- mtl. Gas ca. € 150,- mtl. Strom inkl. Warmwasser

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



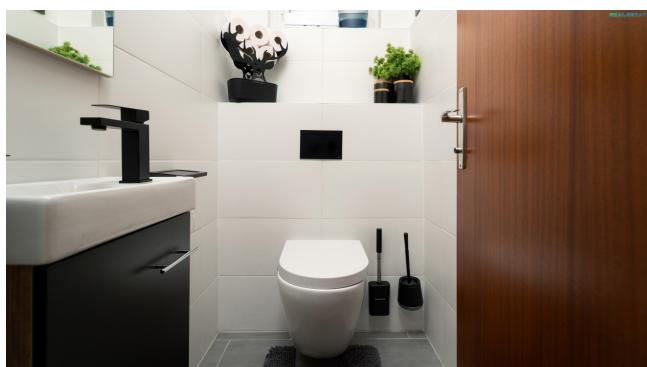












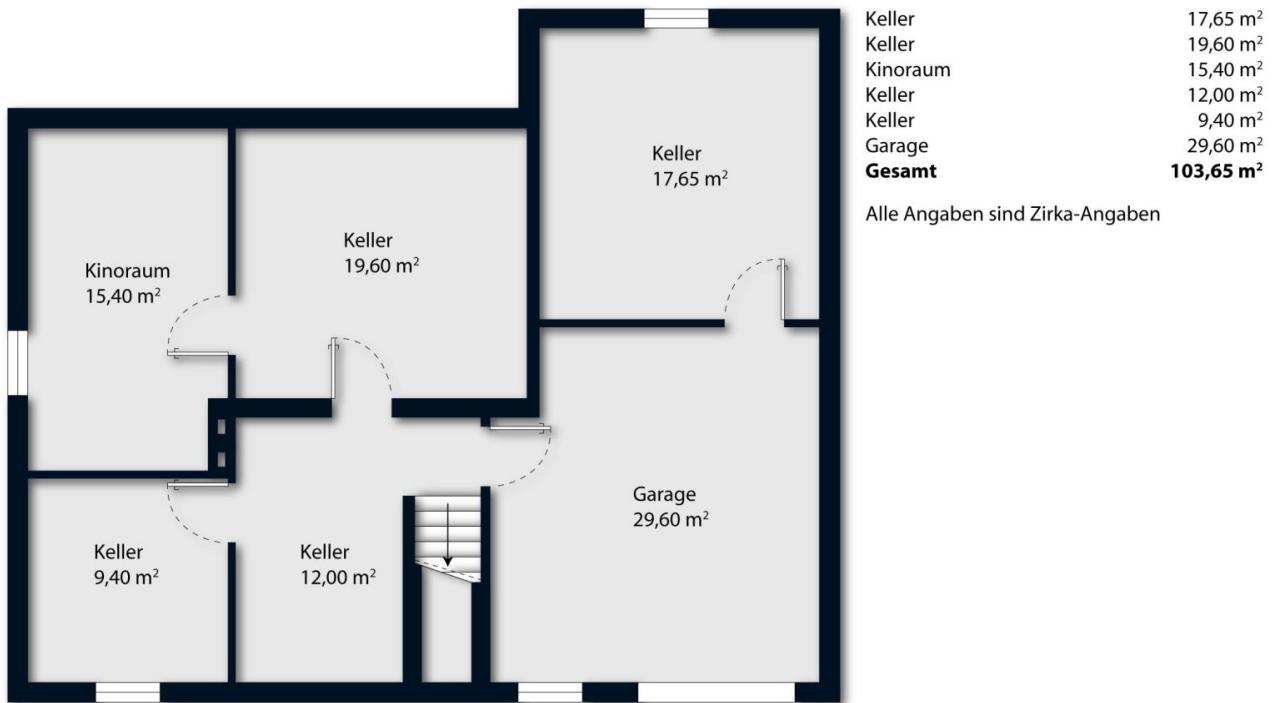


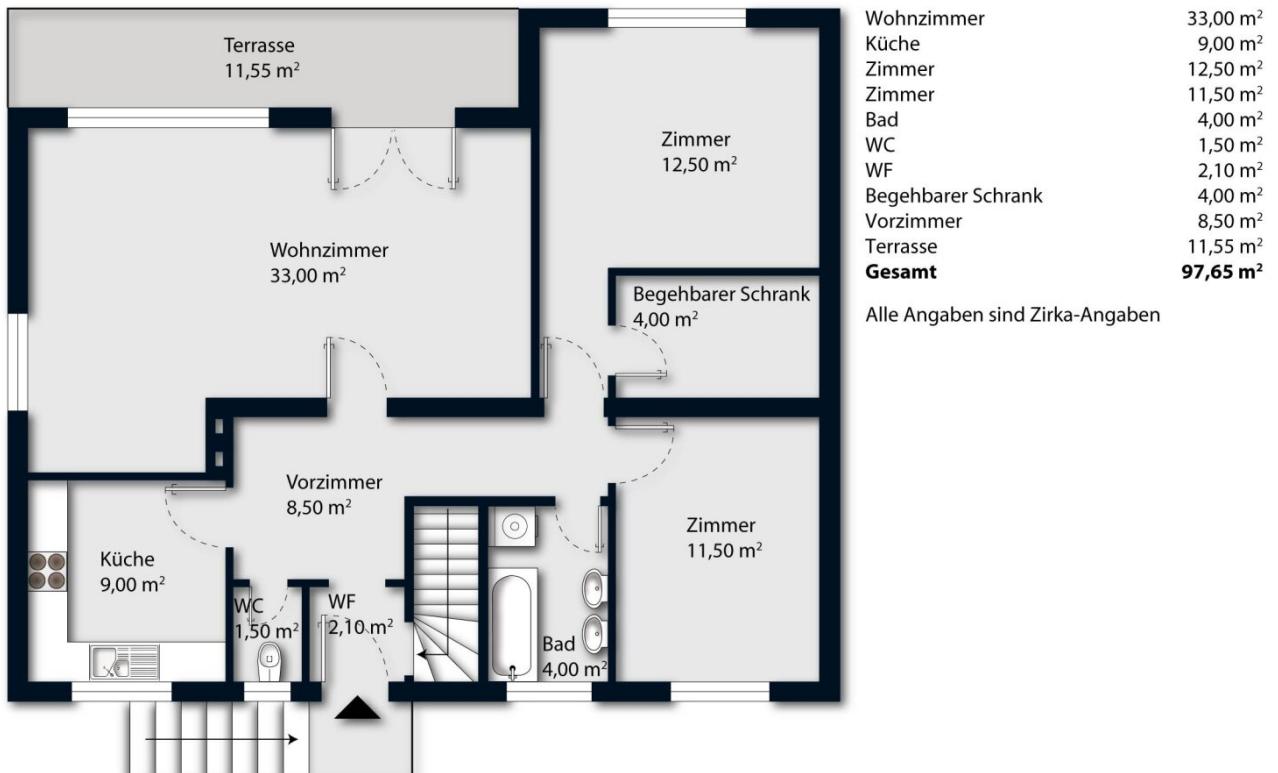




AUTHEN^ZIC
REAL ESTATE



AUTHENTIC
REAL ESTATE



Alle Angaben sind Zirka-Angaben

AUTHENTIC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- **Sollenau** – sehr gute Lage mit schneller Anbindung nach **Wien, Baden & Wiener Neustadt** (Auto & ÖV)
- **Einfamilienhaus in Massivbauweise** mit gepflegter Substanz
- **DAIKIN Klimaanlage** im Wohnzimmer & beiden Zimmern (neu **Ende 2024**)
- **Badezimmer & WC 2022 komplett saniert**
- **Keller mit Kinoraum & Infrarotkabine**
- **Vorgarten & Einfahrt 2024 neu gestaltet**
- **Elektrisches Einfahrtstor zur Garage** (neu **03/2024**)
- **7 x 3 m Pool** (gedämmtes Stahlwandbecken)
 - Pool-Wärmepumpe
 - Solardusche
- **Automatische Gartenbewässerung mit Regensor**
- **Rasenmäherroboter & Bewässerung per App steuerbar**
- **Außenrollos (2022) & Fliegengitter an allen Fenstern**
- **Glasfaser-Internet**
- **Wärmeschutzfassade (10 cm Dämmung)**
- **Dach 2024 gereinigt & neu beschichtet**

Wohnkomfort & Raumkonzept

Das Haus überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Der Wohnbereich mit integrierten Schwedenofen bildet das Herzstück des Hauses und ist –

ebenso wie die beiden weiteren Zimmer – mit einer **hochwertigen DAIKIN Klimaanlage** ausgestattet, die **Ende 2024 neu installiert** wurde und auch an heißen Sommertagen für ein optimales Raumklima sorgt.

Das **Badezimmer sowie das WC wurden 2022 umfassend saniert** und präsentieren sich modern, zeitlos und hochwertig ausgeführt.

Keller mit Mehrwert

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal bietet der voll nutzbare Keller:

- **Eigener Kinoraum** für echtes Home-Entertainment
- **Infrarotkabine** für Entspannung und Regeneration im eigenen Zuhause

Hier wurde nicht nur Stauraum, sondern echter Lifestyle geschaffen.

Außenbereich & Garten – konsequent modernisiert

Der Außenbereich wurde in den letzten Jahren gezielt und nachhaltig aufgewertet:

- **Vorgarten und Einfahrt 2024 komplett erneuert**
- **Elektrisches Einfahrtstor zur Garage** (Neu: März 2024)
- **Automatische Gartenbewässerung mit Regensor**
- **Rasenmäherroboter & Bewässerung bequem per App steuerbar**
- **Außenrollos (2022) an allen relevanten Fenstern**
- **Fliegengitter in sämtlichen Wohnräumen**

Der Garten bietet damit nicht nur Ästhetik, sondern auch maximalen Bedienkomfort.

Pool & Sommerqualität

Der gepflegte Garten wird durch einen **7 x 3 Meter Stahlwandpool** ergänzt:

- gedämmte Poolwände
- **Pool-Wärmepumpe** für verlängerte Badesaison

- **Solar dusche** für nachhaltigen Komfort

Ein klarer Mehrwert für Familien, Genießer und alle, die den Sommer zu Hause genießen wollen.

Technik, Substanz & Nachhaltigkeit

Auch technisch wurde laufend investiert:

- **Wärmeschutzfassade mit 10 cm Dämmplatten**
- **Dach 2024 professionell gereinigt und neu beschichtet**
- **Glasfaser-Internetanschluss** für modernes Arbeiten & Streaming
- Massivbauweise mit solider Substanz

Fazit

Dieses Einfamilienhaus in **Sollenau** ist kein Standardobjekt, sondern ein über Jahre konsequent weiterentwickeltes Zuhause mit Fokus auf Komfort, Technik und Lebensqualität. Die Kombination aus ruhiger Lage, exzenter Anbindung, hochwertiger Ausstattung und smarten Lösungen macht diese Immobilie zu einer langfristig stabilen Entscheidung – sowohl emotional als auch wirtschaftlich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmaßler tätig.

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 <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap