

**Solides Einfamilienhaus in Sollenau! 6 Zimmer, Garten + Pool, 2 Balkone, PV & WP Anlage, Garage, etc.**



**Objektnummer: 8473/116**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	232,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Harald Winter**

Winter Immobilien & Investments  
Schlossergäßchen 2  
2500 Baden













LEGENDE

- 01 Keller - 17,70 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 3,00 m<sup>2</sup>
- 03 Wirtschaftsraum - 9,22 m<sup>2</sup>
- 04 Technik - 5,25 m<sup>2</sup>
- 05 WC - 2,00 m<sup>2</sup>
- 06 Küche/Wohnen - 41,89 m<sup>2</sup>
- 07 Raum - 13,00 m<sup>2</sup>
- 08 Garage - 28,00 m<sup>2</sup>
- 09 Terrasse





LEGENDE

- 01 Vorraum - 12,90 m<sup>2</sup>
- 02 Küche - 12,00 m<sup>2</sup>
- 03 WC - 2,00 m<sup>2</sup>
- 04 Bad - 7,00 m<sup>2</sup>
- 05 Eltern - 15,60 m<sup>2</sup>
- 06 Essen - 19,83 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnen - 25,20 m<sup>2</sup>
- 08 Gast - 15,80 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon
- 10 Balkon



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Sollenau, Niederösterreich! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer **Nutzfläche von ca. 230m<sup>2</sup>** höchsten Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt **6 Zimmern**. Modernisiert und liebevoll gepflegt, verbindet es zeitgemäßen Wohnstil mit gemütlicher Atmosphäre.

Der großzügige offene Wohnbereich mit Wohnküche lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Zeitlose Fliesen und Steinböden unterstreichen den Charakter des Hauses. Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten und sehr soliden baulichen Zustand und das **Haus kann sofort bezogen werden**.

Genießen Sie die Sonne auf der großzügigen Terrasse und der im Jahr 2023 errichteten **Poolanlage (mit elektrisch betriebener Abdeckung)** oder entspannen Sie auf einem der **2 Balkone** mit herrlichem Grünblick – Ihre private Oase im Grünen. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Zusätzlich stehen Ihnen eine **Garage** sowie ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Die Technik des Hauses wurde kontinuierlich modernisiert: Eine nachhaltige **PV Anlage** am südseitigen Dach des Hauses **samt Stromspeicher** sorgen für Energieeffizienz. Das Heizsystem (Fußbodenheizung und Radiatoren) wird elektrisch und über eine moderne **Luft / Wärmepumpe** betrieben. Alternativ sorgen auch die beiden hochwertigen **Kachelöfen bzw. Heizkamine** (1 x im EG und 1 x im OG) für wohlige Wärme und Gemütlichkeit.

Dieses Einfamilienhaus in Sollenau vereint modernes Wohnen, praktische Lage und eine grüne Umgebung. Für einen **Kaufpreis von 445.000,00 €** erhalten Sie hier ein bezugsfertiges und gepflegtes Wohnhaus mit einem großzügigen Garten samt fast neuer Poolanlage, das Ihnen und Ihrer Familie viel Lebensqualität bietet.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot begeistern!** Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <10.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap