

"Ruheoase mit Schwimmbiotop!"



1

Objektnummer: 1626_27067

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	ca. 1977
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Ley

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 664 242 11 52
F +43 1 699 11 12 - 13







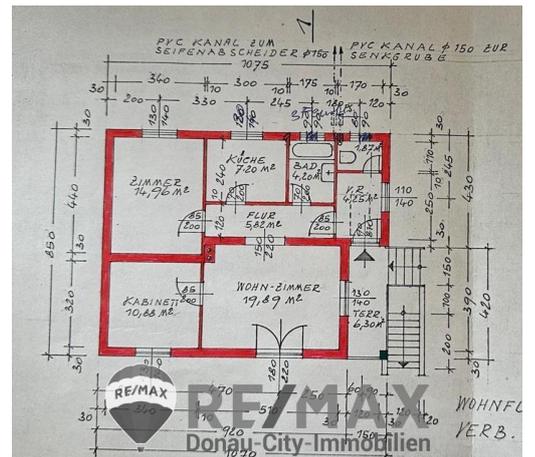


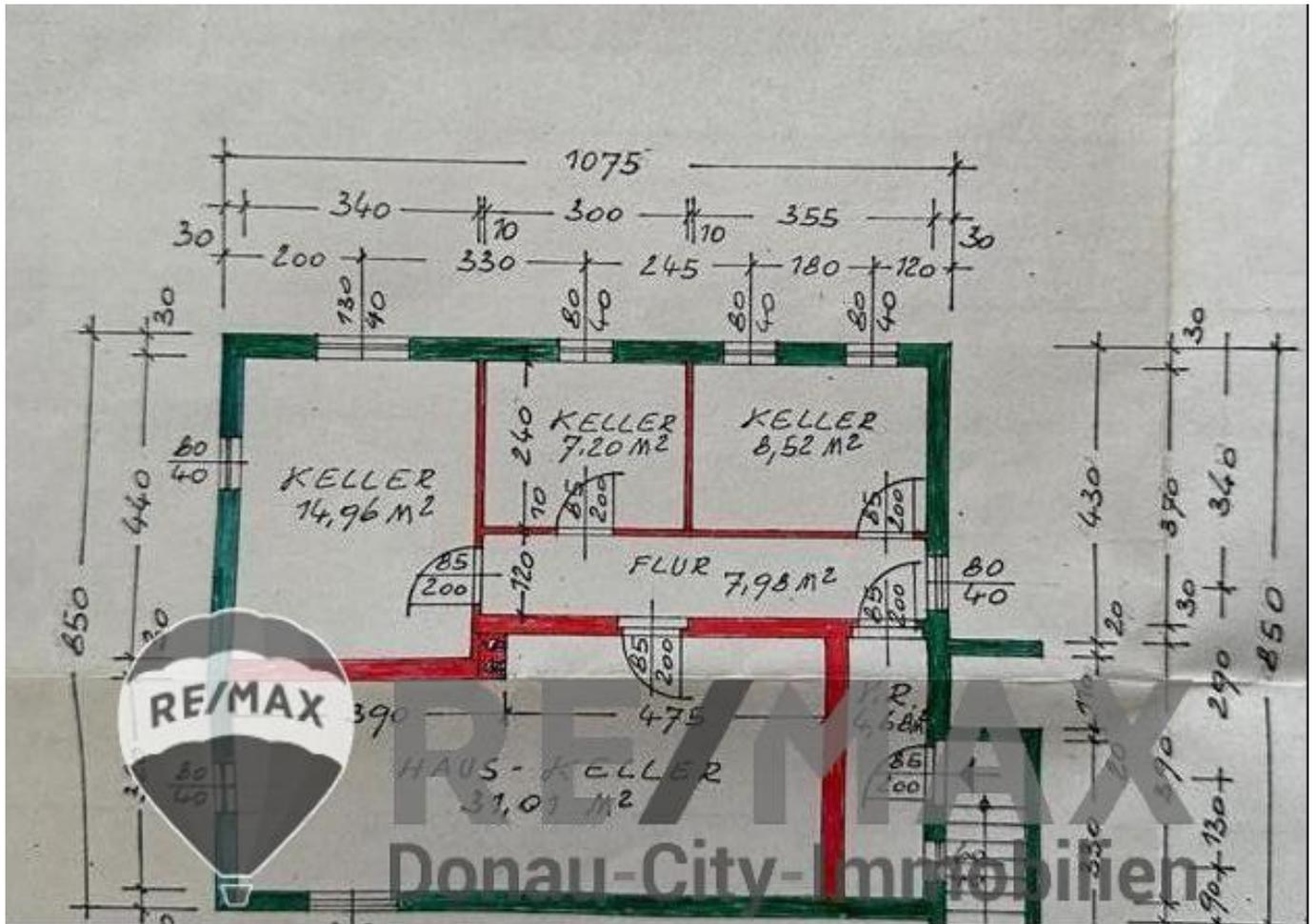












RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 RE/MAX
 Donau-City-Immobilien
 GENERALI

Objektbeschreibung

Ruhe-Oase im perfekten Einzugsgebiet – zwischen Baden und Wiener Neustadt

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus in begehrter Lage in Sollenau, eingebettet in eine ruhige Wohnsiedlung und dennoch hervorragend angebunden. Diese Immobilie vereint naturnahe Lebensqualität mit urbaner Erreichbarkeit – ideal für Familien, Pendler oder Ruhesuchende.

Ausstattung des Hauses:

Vorzimmer – einladend und praktisch

Wohnzimmer mit direktem Ausgang zum Garten und zur Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien

Zwei Schlafzimmer – perfekt für Familie, Gäste oder Home-Office

Küche – funktional mit Gestaltungspotenzial

Badezimmer und separates WC – praktisch und komfortabel

Der ausgebauter Wohnkeller überzeugt mit einem gemütlichen Kellerstüberl inklusive Holzofen, einer Sauna zur Entspannung und Lagerräumlichkeiten.

Das Highlight des Objekts ist ein gepflegtes Schwimmbiotop im Garten. Es sorgt für Erholung und ein besonderes Wohngefühl. Umgeben von zahlreichen Obstbäumen und -sträuchern, erleben Sie hier pure Naturverbundenheit.

Weitere Extras:

Photovoltaik- und Solaranlage auf dem Dach – für nachhaltige Energie und niedrige Betriebskosten

Großzügiger Carport für 2 Autos

Das Objekt im Überblick:

Grundstücksfläche: ca. 570 m²

Verbaute Fläche: ca. 109 m²

Besonderheiten: Ausgebautes Untergeschoss, großzügige erste Ebene mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Optimale Lage & Infrastruktur:

Alle Wege des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten erreichbar:

2 Min. mit dem Auto zum Lidl Felixdorf

3 Min. zum Bahnhof Felixdorf – perfekte Anbindung an den Nah- und Fernverkehr

5 Min. zum Penny Markt oder zur Apotheke Sollenau

5 Min. zur Apotheke Felixdorf

18 Min. nach Wiener Neustadt – für Shopping, Bildung und Kultur

18 Min. nach Bad Vöslau, 24 Min. nach Baden bei Wien – zwei der beliebtesten Thermen- und Kurregionen Niederösterreichs

Freizeit, Erholung & Natur pur:

Die Umgebung bietet eine Fülle an Möglichkeiten zur aktiven und entspannten

Freizeitgestaltung:

Freibad Felixdorf – Abkühlung an heißen Sommertagen

Thermenregion DAC – Erleben Sie regionalen Weinbau hautnah

Golfrange Thermenregion Matzendorf – nur wenige Minuten entfernt

Triestingau-Radweg & Wiener Neustädter Kanal-Radweg – perfekt für Radtouren und Spaziergänge

Wanderparadies Voralpenregion – unzählige Naturerlebnisse vor der Haustür

Fazit: Diese Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe des ländlichen Lebens und die Nähe zur Stadt. Ein ideales Zuhause für Menschen, die Erholung, Natur und gute Anbindung gleichermaßen schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 123.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf: