

**“Ankommen, wohlfühlen, leben – Ihr modernes Zuhause
mit Garten wartet!”**



01. Doppelhaushälfte 2601 Sollenau

Objektnummer: 1626_27273

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	ca. 1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	109,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	414.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

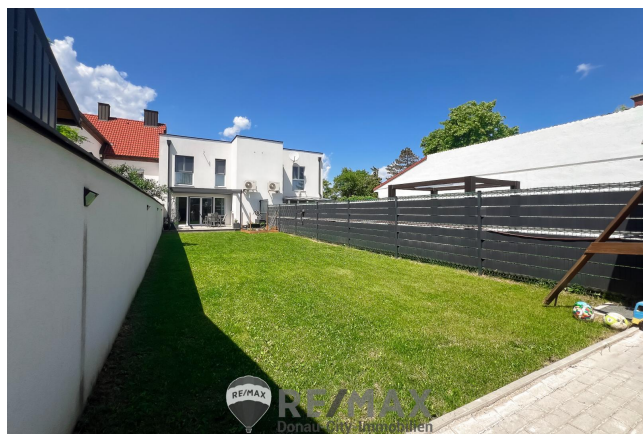
Ihr Ansprechpartner



Christella Atienza

RE/MAX Elite
Lorystraße 2/1
1110 Wien

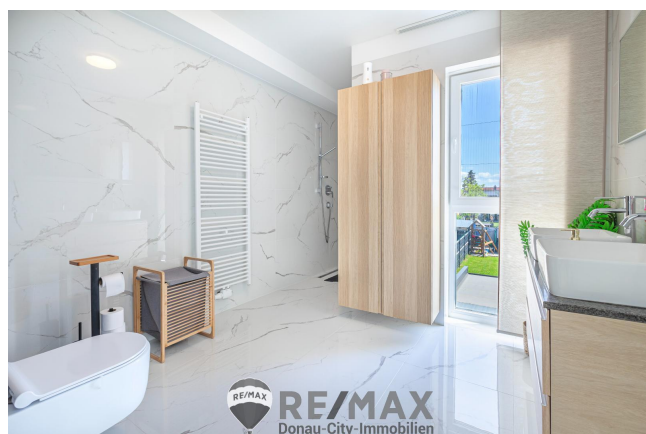
H +43 676 741 96 22
F +43 1 208 31 44

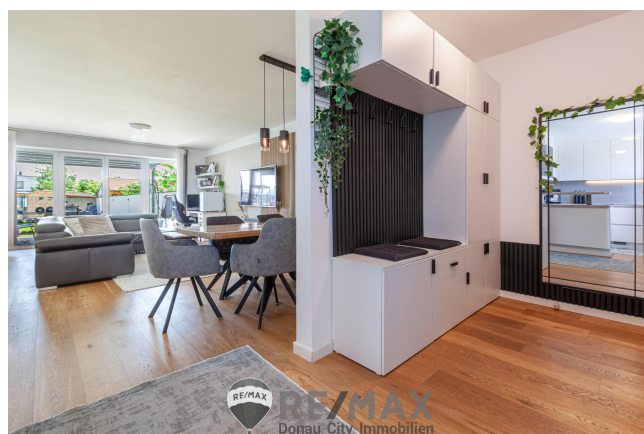






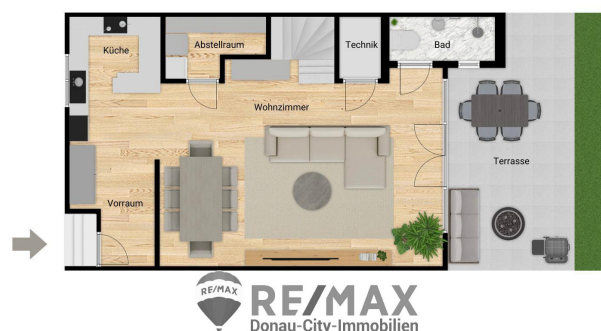








DOPPELHAUSHÄLFTE EG



DOPPELHAUSHÄLFTE

OG



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

“Ankommen, wohlfühlen, leben – Ihr modernes Zuhause in 2601 Sollenau mit Garten WARTET!”

Leben, wie Sie es sich wünschen: modern, grün, stadtnah – mit Platz für alles, was zählt. Diese stilvolle Doppelhaushälfte verbindet Lebensqualität, Raum zum Entfalten und die Nähe zur Stadt.

Nach einer umfassenden Revitalisierung im Jahr 2020 bietet das ca. 1966 erbaute Haus ca. 109m² Wohnfläche und einen ca. 131m² großen Garten – ideal für Sonnenstunden, Grillabende und ungestörte Auszeiten im Grünen. Charmante Substanz und moderner Komfort verschmelzen hier zu einem Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert!

Besondere Merkmale:

- Offener Wohn-Essbereich mit direktem Zugang ins Grüne | sonnige ca. 22m² südostlich ausgerichtete Terrasse mit elektrischer Pergola
- Durchdachter Grundriss – ideal für komfortables Wohnen auf zwei Ebenen mit maßgefertigter Küche (ca. 2021) mit Geräten von Siemens, LG, Neff
- 2 moderne Bäder, beide ausgestattet mit Regendusche, Waschbecken, WC, Handtuchwärmer und edlen Fliesen in Marmoroptik
- Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung & Kühlung im ganzen Haus
- Für Ihren Komfort: Eichenparkett in Wohnbereichen, 3-fach-verglaste Fenster & Terrassentür mit Fliegengittern
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Technikraum und ein Gerätehaus sorgen für gute Organisation vom Waschtag bis zum Gartentag

Zwischen Natur & Alltag | Lage:

Im Wohngebiet von Sollenau genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld – naturnah und trotzdem bestens an den Alltag angebunden. Einkaufsmöglichkeiten (BILLA, Lidl, Penny), Kindergarten und Schulen erreichen Sie in wenigen Autominuten – ideal für den Familienalltag. Die Bushaltestelle (Linie 326) und der Bahnhof Felixdorf sind ca. 10 Gehminuten entfernt. Mit der Bahn sind Sie in nur ca. 7 Minuten in Wiener Neustadt.

Die Stadtgrenze Wiens erreichen Sie in ca. 25 Autominuten. Ob ein Abendessen beim Lieblingswirt, ein Arztbesuch oder ein entspannter Spaziergang – alles liegt angenehm nah.

Die gepflasterte Fläche vor dem Haus kann als praktische Abstellmöglichkeit für bis zu zwei Fahrzeuge genutzt werden. Eine offizielle Stellplatzwidmung liegt nicht vor.

Verkaufspreis: **€ 414.000,--*)**

***) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 50.0 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.98

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt B

energieeffizienz: