

Wohnen im Eigenheim zum leistbaren Preis



Objektnummer: 14966

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	1950
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	3,50
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	G 279,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,49
USt.:	7,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

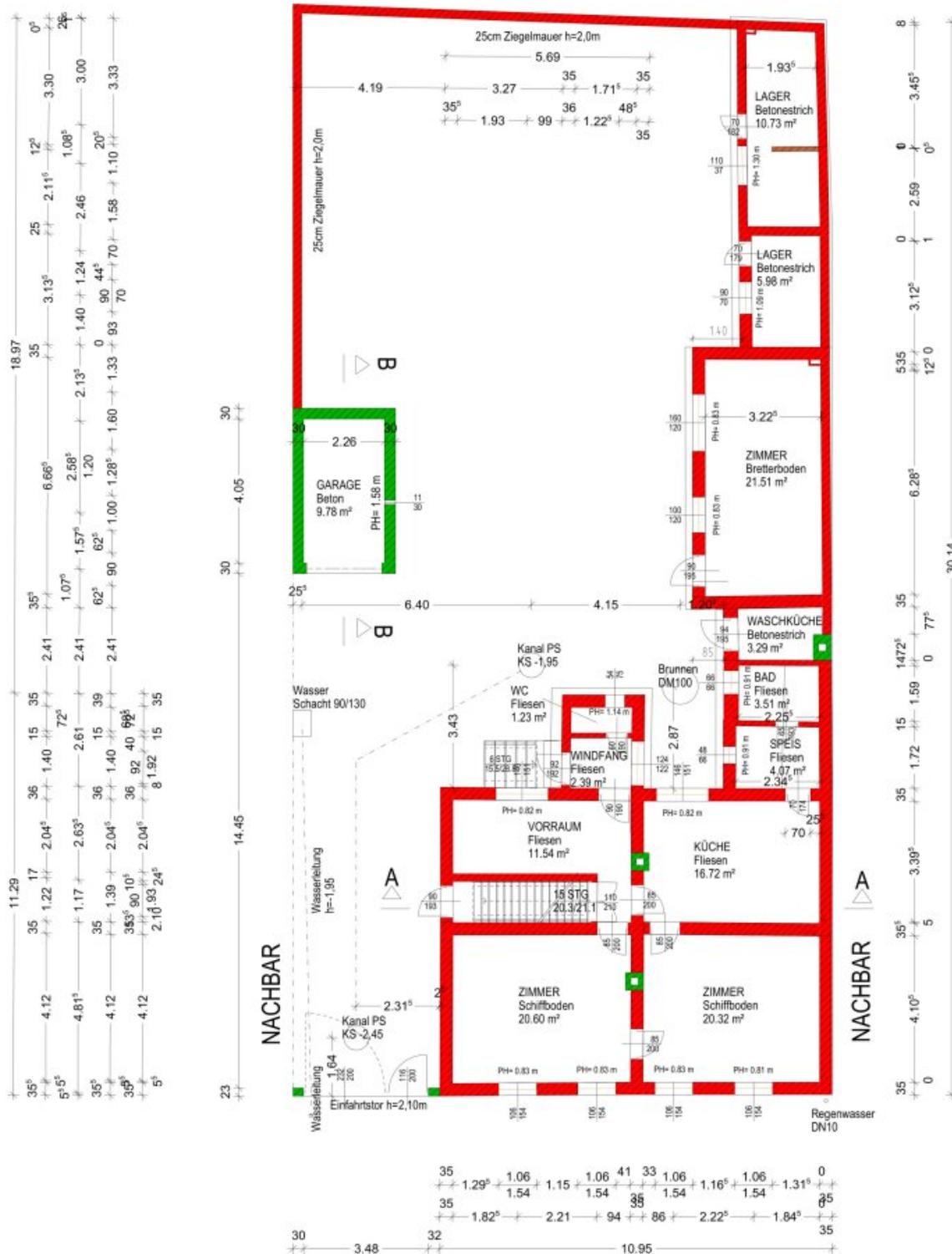
T +43 1 3709098
H +43 676 3399170







Bestandsplan Emma und Bernd Gehrsitz
 2601 Sollenau, Wr. Neustädter Str. 32
 EZ 332, Grst nr .345 und 1002/36

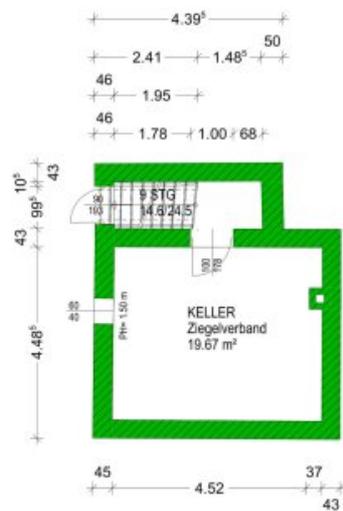


ABP Ernst König
 Ausführung, Baukoordination und Planung
 2500 Baden, Braitner Strasse 24

Grundriss Erdgeschoss

M 1:100

Bestandsplan Emma und Bernd Gehrsitz
2601 Sollenau, Wr. Neustädter Str. 32
EZ 332, Grst nr .345 und 1002/36



Objektbeschreibung

Dieses Haus zum erschwinglichen Preis kann nach einer gründlichen Modernisierung für ein Paar oder eine kleine Familie ein schönes Zuhause werden. Es besteht aus einem Haus mit drei Zimmern und einem Nebengebäude, die als Büroräume, Werkstatt oder auch gewerblich genutzt werden können.

Sie erreichen die Räume über einige Treppen vom Garten aus. Geheizt wird mit derzeit mit einem Holzofen und Elektro-Radiatoren.

Im Nebengebäude befinden sich 2 Zimmer, eine Waschküche und ein Abstellraum. Diese Räume haben einen barrierefreien Zugang vom Garten aus. Derzeit ist dieser Teil nicht beheizt, Wasser ist vorhanden.

Die geschotterte Einfahrt bis zur Garage bietet zwei Stellplätze, in der Garage selbst findet ein PKW Platz. Dahinter befindet sich der praktisch uneinsehbare, ebene Garten, in dem genügend Platz für Grün- und Spielflächen, Blumen, Gemüse und ein Swimmingpool vorhanden ist. Das Haus ist teilunterkellert (ca. 20 m² Keller).

Das Gebäude wurde 1950 errichtet.

Die Widmung: 60% Bebaubarkeit, max. 8 m Höhe (Bauklasse 2), geschlossene Bauweise, max. 2 Wohneinheiten.

Lage: Durch die Schnellbahnstation (nur 5 Gehminuten entfernt) haben Sie eine großartige Verbindung nach Wien. Kindergarten und Volksschule sind in ca. 7 Minuten Gehzeit erreicht und die Bushaltestelle ist nur 2 Gehminuten entfernt. In 3 Autominuten erreichen Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Bäckerei, Konditorei Trabichler, Blumengeschäft, weitere Nahversorger und Gastronomie, Apotheke, Ärzte und Sporteinrichtungen aller Art).

Sollenau im Steinfeld ist Teil des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und grenzt an den Bezirk Baden. Als Zuzugsgemeinde sehr beliebt, ist Sollenau ein Zuhause besonders für junge Familien geworden. Alt und Jung trifft sich im Ort, abwechslungsreiche Veranstaltungen und tolle Angebote der Vereine, Wirtschaftstreibenden und Co. Hier begegnen sich Menschen jeden Alters und bilden zusammen ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt.

Genuss-Radeln durch Sollenau, Baden in der Aqua Nova, Spazieren am Wiener Neustädter Kanal, Ihren Unternehmungen in der Freizeit sind keine Grenzen gesetzt!

Dieses Haus ist sicher noch nicht perfekt und man muss etwas investieren, aber mit Phantasie und Freude am Verschönern werden Sie aber sicher das Potential dieser preislich sehr

interessanten Immobilie erkennen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.500m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap