

**Ruhig gelegener Bungalow im Zentrum von Sollenau in  
Massivbauweise**



IMG\_5129

**Objektnummer: O2100164030**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	266.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nicolussi**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 664 14 36 999  
F +43 (1) 688 02 74















## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Bungalow mit Garage und Nebengebäude teilweise zum Sanieren.  
Errichtet 1980 in Massivbauweise.

Energieausweis HWB-Wert 119kWh/m<sup>2</sup>a

- Dachgeschoß ausbaufähig.
  - Wintergarten Zubau 2002
  - Grundstücksgröße 600m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 90m<sup>2</sup>
  - Nebengebäude ca. 20m<sup>2</sup>
  - Keller ca. 74m<sup>2</sup>
  - Garage 31m<sup>2</sup>
  - Heizung: Gas zentral über Radiatoren. Therme Vaillant erneuert 2022
  - Dach erneuert 2010 Bramac Ziegel
- Verkaufspreis: EUR 266.000,-

Lage:

Sollenau ist eine ruhige Gemeinde im Norden von Wiener Neustadt.  
Zur Südautobahn sind es wenige Minuten mit dem Auto.  
In unmittelbarer Umgebung befinden sich alle möglichen Nahversorger.  
Sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn ist man gut angeschlossen.  
Zur Stadtgrenze Wien sind es ca. 30 Minuten mit dem Auto.  
Der Bahnhof ist nur in wenigen Minuten zu erreichen.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5% v. Kaufpreis
- Kaufvertragserrichtung: 1% zzgl. 20% USt.
- Provision: 3% zzgl. 20% USt.
- 1,1% Eintragungsgebühr

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jürgen Nicolussi  
unter 0664/1436 999

oder per Mail: [j.nicolussi@immo.express](mailto:j.nicolussi@immo.express)  
zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen,  
als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.