

**3 Wohneinheiten - ganz viel Platz für die große Familie -  
auch gewerbliche Nutzung möglich**



Haus & Garten

**Objektnummer: 2275\_7078**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	254,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	514,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Karsten Petsch**

RE/MAX Style  
Ruster Straße 85 Top 0.05











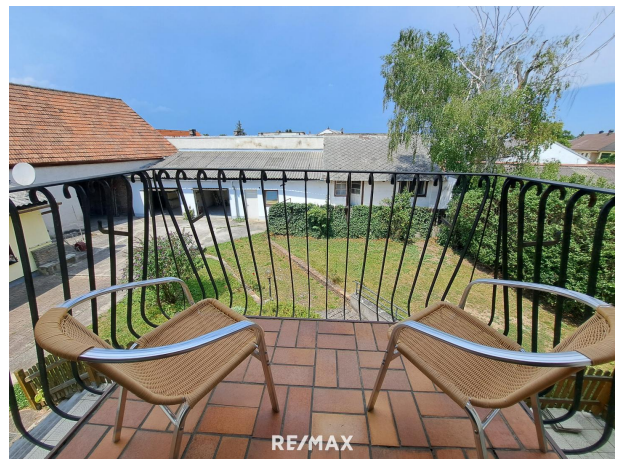
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







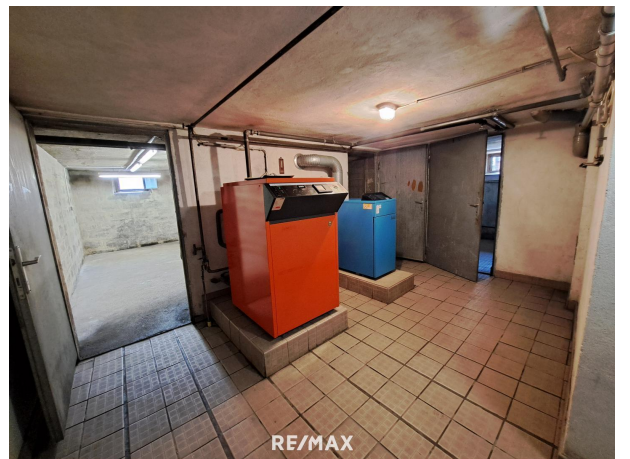




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft in zentraler Lage von Sollenau bietet mit ca. 254 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 3 getrennt begehbaren Wohneinheiten zuzüglich Keller, großer Terrasse, Balkon, Scheune, 2 Garagen mit Nebenräumen sowie einem 2. Nebengebäude äußerst viel Platz. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 759 m<sup>2</sup>. Perfekt geeignet für die große Familie, auch sehr interessant für Anleger. Mit einer Jahresnettomiete bis zu 26.000 Euro sind bei diesem Anwesen 4,5% Rendite und mehr möglich. Das Haupthaus mit 2 Wohneinheiten von jeweils ca. 103 m<sup>2</sup> wurde massiv im Jahr 1976 fertig gestellt und seitdem immer wieder saniert. So wurden ca. 1989 alle Fenster erneuert, die Fassade mit einer Dämmung versehen sowie in den 90ern eine Gaszentralheizung installiert. In den vergangenen Jahren wurde einige Bodenbeläge erneuert, zudem wurden beide Bäder sowie das WC im OG vollständig saniert. Die 3. Wohneinheit befindet sich in einem eigenen Nebengebäude und bietet weitere 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufgrund des guten Zustandes könnten die beiden großen Einheiten sofort bezogen werden, die kleine Wohneinheit ist sanierungsbedürftig. Die Wohneinheit im Obergeschoss bietet einen kleinen Balkon zum Garten hin, die Wohneinheit im Erdgeschoss eine 19 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Abgang zum Innenhof. Das Haupthaus ist voll unterkellert. Neben mehreren Lagerräumen gibt es eine über 40 m<sup>2</sup> große Werkstatt mit Einfahrt. Neben 2 weiteren Garagen, die beide über einen eigenen Nebenraum verfügen, bietet Ihnen diese Liegenschaft auch eine Scheune mit separater Zufahrt von einer Nebenstraße, sowie ein 2. Nebengebäude mit einem 20 m<sup>2</sup> großen, hellen und bis zu 4 m hohem Raum, der sich ideal als Werkstatt, Atelier oder für andere Hobbys eignet. Sollenau ist eine stetig wachsende Marktgemeinde mit 5452 Einwohnern im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich. Es verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, so befinden sich alleine in Gehweite des Hauses u.a. der Bahnhof, die Volksschule, ein Kindergarten, ein Billa, Ärzte, Restaurants, Friseur, Heurigen sowie Bank und Post. Die Autobahnauffahrt A2 Leobersdorf erreichen Sie in nur 5 Minuten, hier gibt es zudem ein Einkaufszentrum. Zur Wiener Stadtgrenze benötigt man nur ca. 22 Minuten. ENTFERNUNGEN: - Kindergarten ca. 300 Meter - Volksschule ca. 100 Meter - Bushaltestelle ca. 50 Meter - Bahnhof ca. 250 Meter - Arzt ca. 300 Meter - Apotheke ca. 400 Meter - Nahversorger (Billa) ca. 450 Meter - Restaurant ca. 50 Meter - Gasthaus ca. 100 Meter - Konditorei ca. 400 Meter - Bank ca. 250 Meter - Post ca. 300 Meter - Einkaufszentrum ca. 5,5 km - Autobahnauffahrt A2 ca. 5,7 km - Wiener Neustadt Zentrum ca. 10 km - Wiener Stadtgrenze ca. 29 km Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
He 12

izw5.0  
är kW  
meh/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaD  
ss  
e  
He  
izw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 1.8  
kto 8  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffiz  
ien  
z:  
KlaD  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffiz  
ien  
z:

Nur auf [remax.at](https://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!