

**Neuer Preis!! Komplett renovierte barrierefreie  
3-Zimmer-Wohnung mit kleinem Garten in ruhiger Lage**



Richtung Terrasse 1

**Objektnummer: 128456**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	71,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Gartenwohnung in Sollenau! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und besticht durch ihre renovierte Ausstattung, Barrierefreiheit und ihren funktionellen Grundriss. In einer gepflegten, ruhigen Wohnhausanlage wartet diese perfekt geschnittene Wohnung im Erdgeschoß auf einen neuen Eigentümer. Mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung einladenden Raum für Wohlbefinden und Entspannung. Die Aufteilung umfasst drei helle Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, separates Gäste-WC und großzügigem Vorzimmer. Vom Wohnzimmer haben Sie Zutritt zur großen, teilweise überdachten Terrasse und dem kleinen Eigengarten, welcher nach Südwesten ausgerichtet ist. Eine neue Markise schützt Sie vor zu starker Sonneneinstrahlung, der neue wohnliche Lärchenboden auf der Terrasse lässt Urlaubsgefühl aufkommen. Die Wohnung ist mit hochwertigen Böden ausgestattet: Laminat, Parkett, Fliesen schaffen eine heimelige Atmosphäre von Eleganz und Gemütlichkeit. Die möblierte Landhausküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet, lediglich ein Kühlschrank fehlt. Geheizt wird mit einer neuen Gastherme. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein 15m<sup>2</sup> großes Kellerabteil. Ein Parkplatz für Ihr Auto kann hinter dem Eigengarten geschaffen werden. Die Wohnung wurde größtenteils neu renoviert (Böden, Fliesen, Therme, Terrasse, etc.), ist ab sofort verfügbar und wartet darauf, von Ihnen in ein neues Zuhause verwandelt zu werden. Die Betriebskosten inkl. Rücklagenfonds betragen € 305,78 inkl. Ust. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605