

# Einzigartige Eigentumswohnung mit Garten in zentraler Lage von Hollabrunn



1

**Objektnummer: O2100157945**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 247,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,67
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Pfaffstätter**

Immoexpress KG









# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Entdecken Sie diese attraktive Eigentumswohnung aus dem Jahr 1976, die sich in bester Lage direkt im Herzen von Hollabrunn befindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Raum für individuelles Wohnen und Wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight ist der idyllische Garten, der ideal zum Entspannen und Verweilen einlädt. Zudem besteht laut Auskunft der EVN die Möglichkeit, einen Fernwärmeanschluss direkt in der Wohnung zu installieren, was eine moderne und komfortable Wärmeversorgung ermöglicht.

## Raumaufteilung:

- **Geräumiges Wohnzimmer:** Mit ca. 36 m<sup>2</sup> ist das Wohnzimmer der perfekte Ort für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
- **Optimal ausgestattete Küche:** Ideal für Hobbyköche, die gerne kulinarische Abenteuer erleben.
- **Vielseitige Zimmer:** Die Wohnung verfügt über drei zusätzliche Räume, die sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzen lassen.
- **Schlafzimmer mit Gartenblick:** Genießen Sie den direkten Zugang zum traumhaften Garten, der für entspannte Morgenstunden und laue Sommerabende perfekt ist.

## Weitere Annehmlichkeiten:

- **Badezimmer:** Ausgestattet mit WC und Badewanne für zusätzlichen Komfort.
- **Separates WC:** Für mehr Privatsphäre.
- **Gemütliche Terrasse:** Ideal für gesellige Grillabende oder entspannende Stunden im Freien.

## Lage:

Die Eigentumswohnung liegt in einer begehrten und zentralen Lage in Hollabrunn, umgeben von allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Genießen Sie die hervorragende Verkehrsanbindung, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie des öffentlichen Nahverkehrs gewährleistet.

## Fazit:

Diese liebevolle Eigentumswohnung bietet ein einzigartiges Wohngefühl mit direktem Zugang zu einem wunderschönen Garten. Die großzügige Raumaufteilung und die attraktiven Außenbereiche machen dieses Angebot besonders interessant für Paare, Familien oder als Investitionsmöglichkeit.

## Hinweis:

Aufgrund des Alters der Immobilie könnte eine umfassende Renovierung oder Modernisierung in Betracht gezogen werden, um den individuellen Ansprüchen gerecht zu werden.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – auch am Wochenende! Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

**Finanzierungsberatung:**

Gerne beraten wir Sie rund um Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Behördenwegen.

**Wir lassen Sie garantiert nicht im Regen stehen, solange Sie kein Dach über dem Kopf haben!**

*Alle Angaben im Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und können Änderungen unterliegen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.*

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft nach Tarif
- Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt.

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.