

## **Gepflegte Wohnung mit herrlicher Terrasse**



**Objektnummer: 960/67490**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	149.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,41 €
<b>Heizkosten:</b>	76,32 €
<b>USt.:</b>	31,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**











Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

### **2 Zimmer - modernes Badezimmer - Küche mit großem Fenster - Terrasse - Kellerabteil - PKW-Stellplatz**

Sie suchen nach einer Wohnung mit einem raffinierten Grundriss und einer tollen Außenfläche? Dann haben Sie hier gerade die perfekte Immobilie gefunden!

Zum Verkauf gelangt diese, ca. 60 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung, in ruhiger Wohnlage, in der Nähe des Landeskrankenhauses Hollabrunn.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1965 errichtet und im Jahr 2015 thermisch saniert ( + Ausbau der Balkone ) und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

#### **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum
- Schlafzimmer mit großem Fenster
- großzügiges Wohnzimmer inkl. Kamin, mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- separate Küche
- modernes Bad mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ( wurde im Jahr 2017 saniert )
- separates WC
- praktischer Abstellraum

Das Highlight dieser Wohnung ist die große Terrasse, die sich perfekt zum entspannen an schönen Tagen eignet.

Das Objekt ist im 1. Obergeschoss situiert, welches man optimal über das Stiegenhaus erreicht. Beheizt wird mittels Gas-Zentralheizung.

Der Fußboden ist in den Nassbereichen mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Parkettboden und Kunststoffboden versehen.

Ein zugehöriges Kellerabteil, ein Fahrradraum sowie ein PKW-Stellplatz direkt vor der Hauseingangstüre ergänzen dieses tolle Angebot!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3025560?accessKey=65c3>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Lage und Infrastruktur:**

- Facettenreiche Gastronomie, hohes Schulangebot, Euro-Center und EKZ mit einer Vielzahl von Geschäften, im Nahbereich Landeskrankenhaus Hollabrunn, Heurige/Kellergasse, Kolisko-Aussichtswarte, Motorikpark für „jung und alt“, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe uvm.
- Praktische Verkehrsanbindung: in ca. 40 Minuten über S 3 und A 22 mittels PKW/Bahn nach Wien, ca. 15 Minuten nach Stockerau, Tulln, Mistelbach, sowie Grenzübergang Kleinhauzdorf nach Znaim.

## **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 834 7649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap