

MODERNE ELEGANZ TRIFFT AUF PERFEKTE LEBENSQUALITÄT!



IMG_2132-HDR

Objektnummer: 3814_460
Eine Immobilie von RE/MAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	ca. 1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	245,00 m ²
Nutzfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	76,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	655.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



































Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein märchenhaftes Anwesen mit einer großzügigen Wohnfläche auf ca. 1.358 m² Grundstücksfläche in der Schützengasse in Hollabrunn. Diese wunderschöne Liegenschaft präsentiert sich als friedliche Ruheoase - der Stress des Alltags ist hier schnell vergessen. Das ca. 1971 erbaute und 2005 sowie 2022 renovierte Domizil wurde im Laufe der Jahre mit größter Sorgfalt gepflegt und laufend den zeitkonformen Anforderungen angepasst. Das großzügige Anwesen teilt sich auf drei Etagen, wobei der Keller mit ca. 75,16 m² Nutzfläche vom Eigentümer ebenfalls als Wohnbereich adaptiert wurde. Mit einer Wohnfläche von gut 245 m² im Ober- und Erdgeschoss wird hier ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten in einladender Atmosphäre geboten. Der ca. 1.205 m² große Garten sowie zwei Terrassen mit ca. 55 m² Fläche sprechen ebenfalls für den Erwerb dieser großartigen Liegenschaft. Der Pool sowie die Ruhelage und die Privatsphäre runden hier unser Angebot hervorragend ab. Nach einer ausgiebigen Abkühlung im erfrischenden Nass kann man es sich dann auf der überdachten sowie windgeschützten Terrasse mit einem Glas Wein gemütlich machen und die Ruhe in seinem friedlichen Wohnparadies genießen. Wenn man den hellen Wohntrakt betritt, wird man augenblicklich von einem traumhaften Wohn- und Essbereich mit einem lichtdurchfluteten Erker überwältigt, von welchem aus man einen entspannten Blick auf den einzigartigen Garten hat. Eine offene Küche zählt zu einem der Herzstücke dieses Domizils. Ebenfalls in diesem Trakt befinden sich drei Schlafzimmer, ein Essbereich, eine begehbare Garderobe, ein absolut einzigartiges Badezimmer, eine Toilette sowie der einladende Eingangsbereich. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Badezimmer, eine Toilette, zwei Schlafzimmer und eine begehbare Garderobe sowie eine offene Galerie. Die geschickte Anordnung der Räumlichkeiten im Kellerbereich würde sogar, nach individueller Adaptierung, eine Nutzung als Büro oder Praxis ermöglichen. Im Keller befinden sich neben Heiztechnikraum, Waschküche, Werkstatt, Garage und div. Einlagerungsräumen auch ein Wellnessbereich inkl. Sauna mit Dampffunktion und ein gemütliches Stüberl mit Bar. Eine weitere Dusche und eine Toilette befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Das Wohnhaus wird mittels einer Gaszentralheizung (Radiatoren) beheizt. Die Fenster sind zweifach verglast und aus Holz. Die elektrischen Anschlüsse und Installationen entsprechen dem Stand der Technik und sind hier ein weiteres von vielen Highlights, die für den Erwerb dieser Liegenschaft sprechen. Eine Alarmanlage, elektrische Außenjalousien, diverse Smartsteuerungen sowie die Solaranlage (für Warmwasser und Pool) sind zusätzliche Argumente, die für den Kauf dieser Immobilie sprechen. Ein elektrisches Garagentor sowie die Wegbeleuchtungen komplettieren das Angebot im Außenbereich. Ein absolut unvergleichbares Highlight, welches diese einzigartige Liegenschaft bietet, ist der gepflegte Garten, dessen Pflanzenbestand liebevoll gepflegt wurde. Die großzügige Rasenfläche, viele Blumen und auch Hecken garantieren Ihnen angenehme Privatsphäre. Der gut platzierte Garten bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für den Gemüseanbau. Weitere Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bietet auch die große Garage, über welche das Haus praktischerweise auch zugänglich ist. Diese Adresse bietet eine ideale Verbindung aus urbanem Lebensstil und guter Wohnqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnlage aus, während gleichzeitig die Annehmlichkeiten des Stadtlebens leicht erreichbar sind. Das umliegende

Angebot an Nahversorgung sowie die Infrastruktur sind sehr gut. Wer eine gute Lage sucht, zentral und dennoch ruhig, der wird hier nicht enttäuscht. In der Nähe befinden sich der Bahnhof sowie das Zentrum Hollabrunns. Die Fußgängerzone mit verschiedenen Geschäften und eine gute Auswahl an Restaurants sind ebenfalls gut zu erreichen. Ausgezeichnet ist auch die Verkehrsinfrastruktur: Das Thema Wohnen in einer Toplage wird hier großgeschrieben: Hollabrunn erreicht man vom Wiener Stadtrand in ca. 35 Min über die Bundesstraße S3. Im Ort befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum, Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Eine öffentliche Verkehrsanbindung durch Bus und Schnellbahn ist ebenfalls vorhanden und die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung zeichnen diese Lage aus. Wir weisen auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hin. Es bestehen jedoch keine personellen oder gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen. Wir sind als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 91.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 2.21

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt D

energieeffizienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.