

## Haus im Ybbstal



RE/MAX

Dornleiten 28

**Objektnummer: 2848\_1494**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dornleiten 28
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3343 Hollenstein an der Ybbs
Baujahr:	ca. 1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	210,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 82,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	300.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Birgitt Wodon-Lauboeck**

RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.











## Objektbeschreibung

**Kennen Sie Hollenstein, die "Perle des Ybbstales"?** Der hübsche Ort mit rd 1.700 Einwohnern liegt am Schnittpunkt zweier Täler, rund um die weithin sichtbare Bergkirche. An den Hängen zieht sich herbstlich bunter Mischwald empor und machte Hollenstein an der Ybbs schon früh zum begehrten Luftkurort. Das eindrucksvolle Panorama bilden die Voralpe und der Gamstein. Im Dorf gibt es eine hervorragende Bäckerei, Gasthäuser, eine Allgemeinärztin mit Hausapotheke, einen modernen Supermarkt und ein reges Vereinsleben. Sowohl der 2024 neu ausgebaute Kindergarten mit Tagesbetreuung, als auch die Volks- und Mittelschule am Kirchenberg sind vom Haus in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Auf einem sonnigen und großen Grundstück, nahe dem Ortszentrum und doch abseits der Straße, steht dieses gut sanierte großzügige Wohnhaus; zum Haus gehört auch ein freistehendes Nebengebäude, das früher als Stall genutzt wurde. Auf dem 1.600m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich weiters einige alte Obstbäume, ein eingefasstes Gemüsebeet und eine Bienenhütte, sowie eine kleine Kapelle. Das Haus liegt in leichter Hanglage, dadurch ist der Keller auch ohne Stufen direkt vom Garten aus begehbar. Das Wohnhaus wurde 2011 grundlegend saniert. Eine neue Zentralheizung mit Luftwärmepumpe wurde eingebaut, die Fenster erneuert und die Fassade gedämmt. Innen wurden die Böden und Türen neu gemacht. Auch die Sanitäranlagen im Bad und beiden WCs wurden komplett erneuert und diese Räume voll verfliesen. Nach dem Auszug der Mieter wurden 2023 alle Räume ausgeräumt und geputzt und größtenteils neu ausgemalt. Der Grundriss ist sehr großzügig. Im leicht erhöhten Erdgeschoß erschließt ein zentraler Vorraum das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, das Duschbad mit WM Anschluss, die Wohnküche mit anschließender Speis, einen Abstellraum und die Toilette.. Eine Holzterrasse führt ins Obergeschoß mit 3 weiteren großen Zimmern und einem Kabinett, sowie einem zweiten WC. Vom Vorraum im Obergeschoß ist über eine Klappterrasse auch der Dachboden erreichbar.