

## **Modernes Flair im Herzen von Hollabrunn: stilvolles Haus sucht neue Besitzer**



**Objektnummer: 960/69576**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	143,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

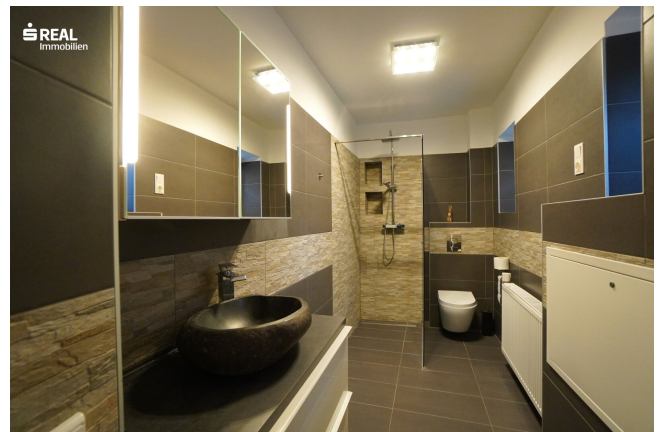
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1









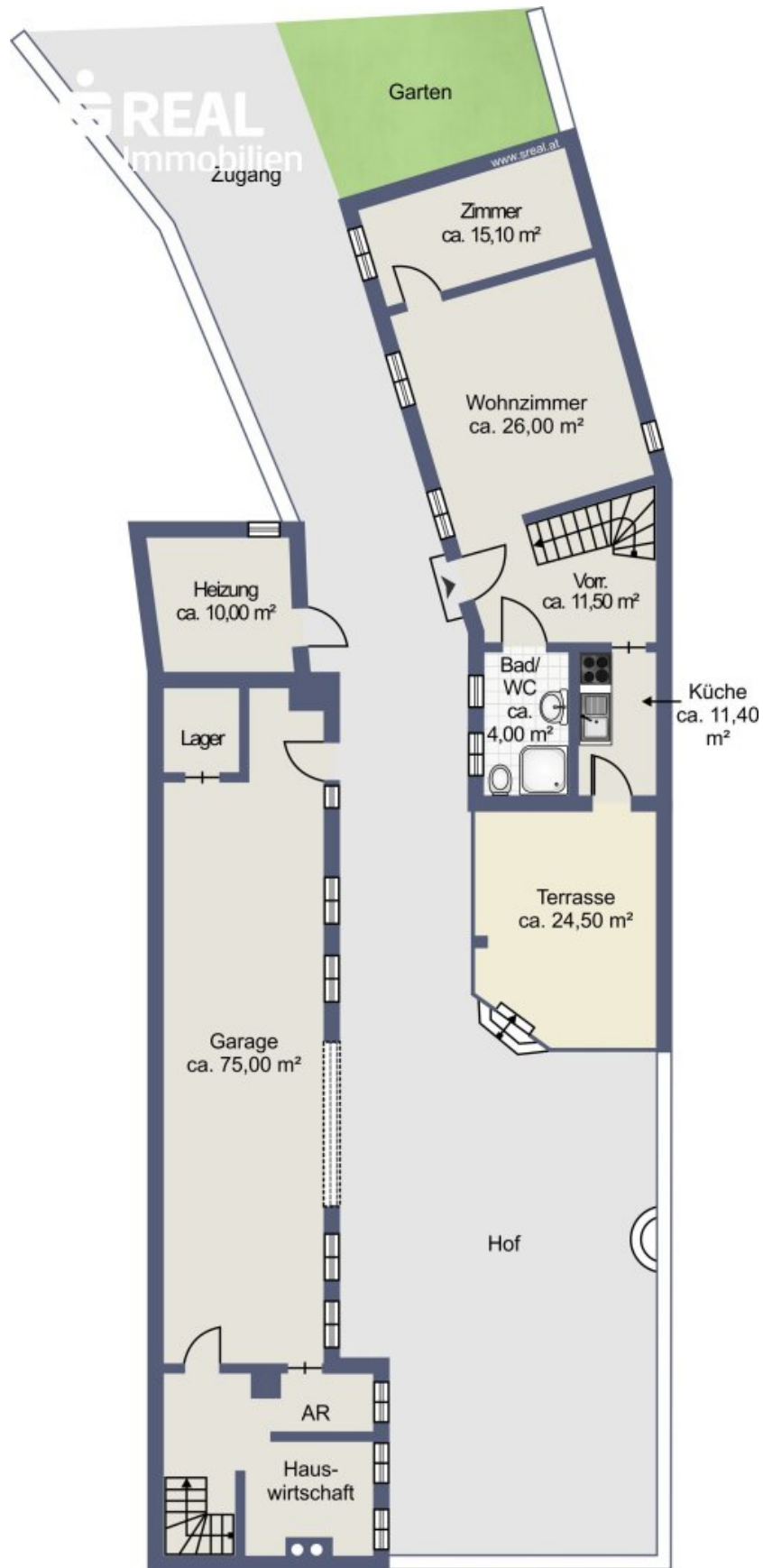




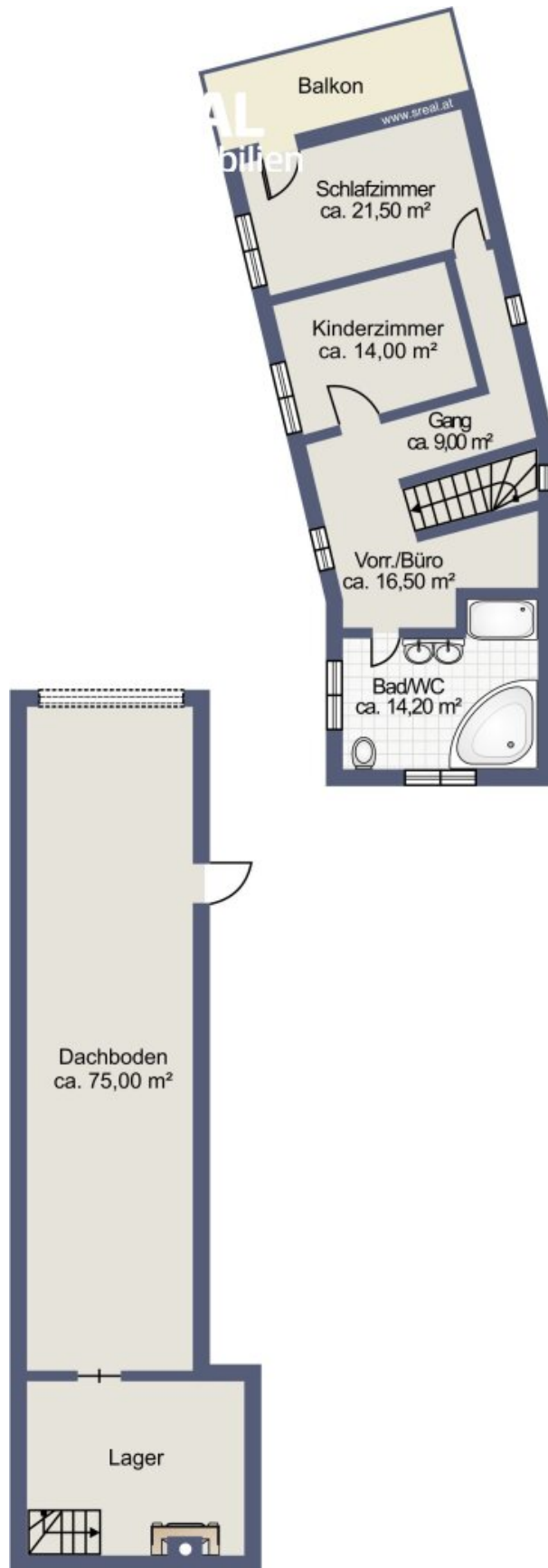




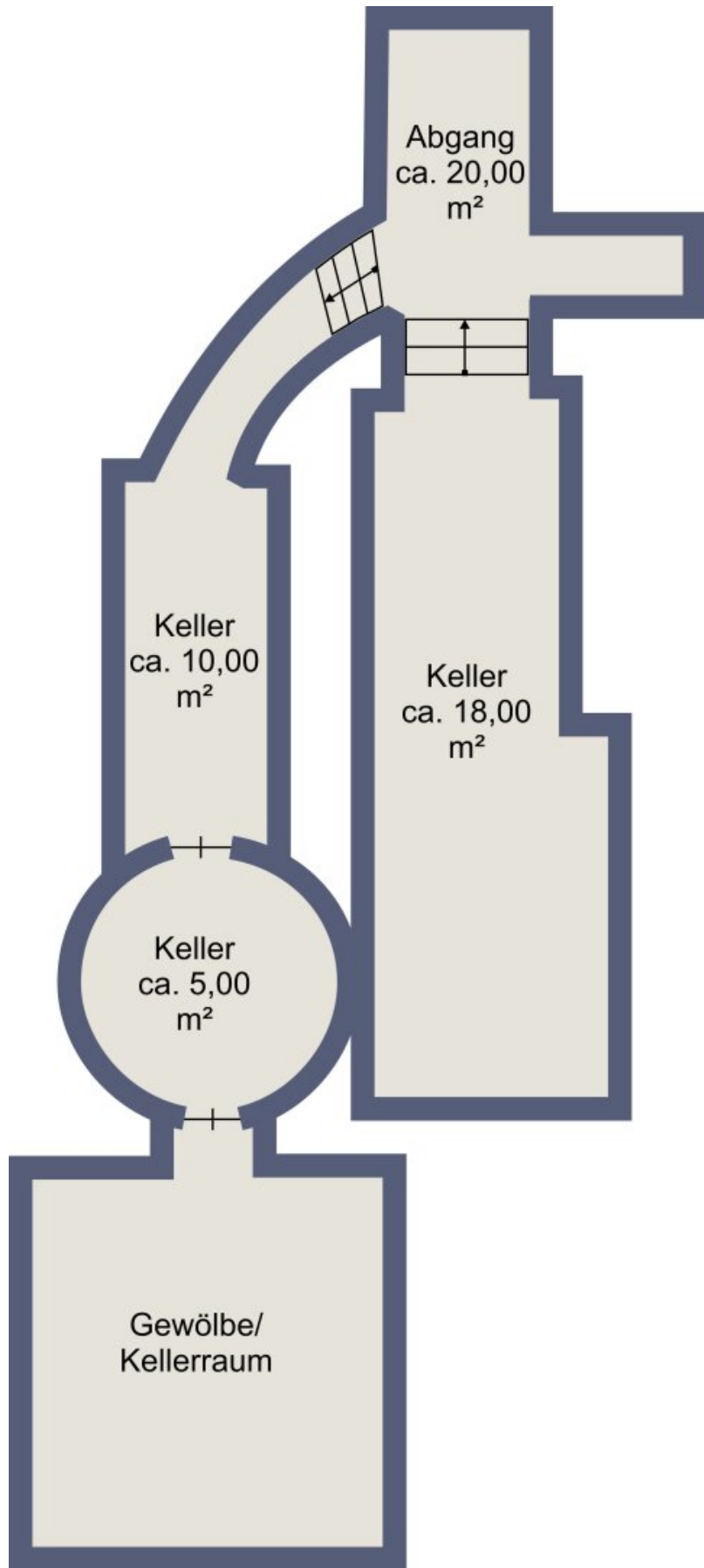


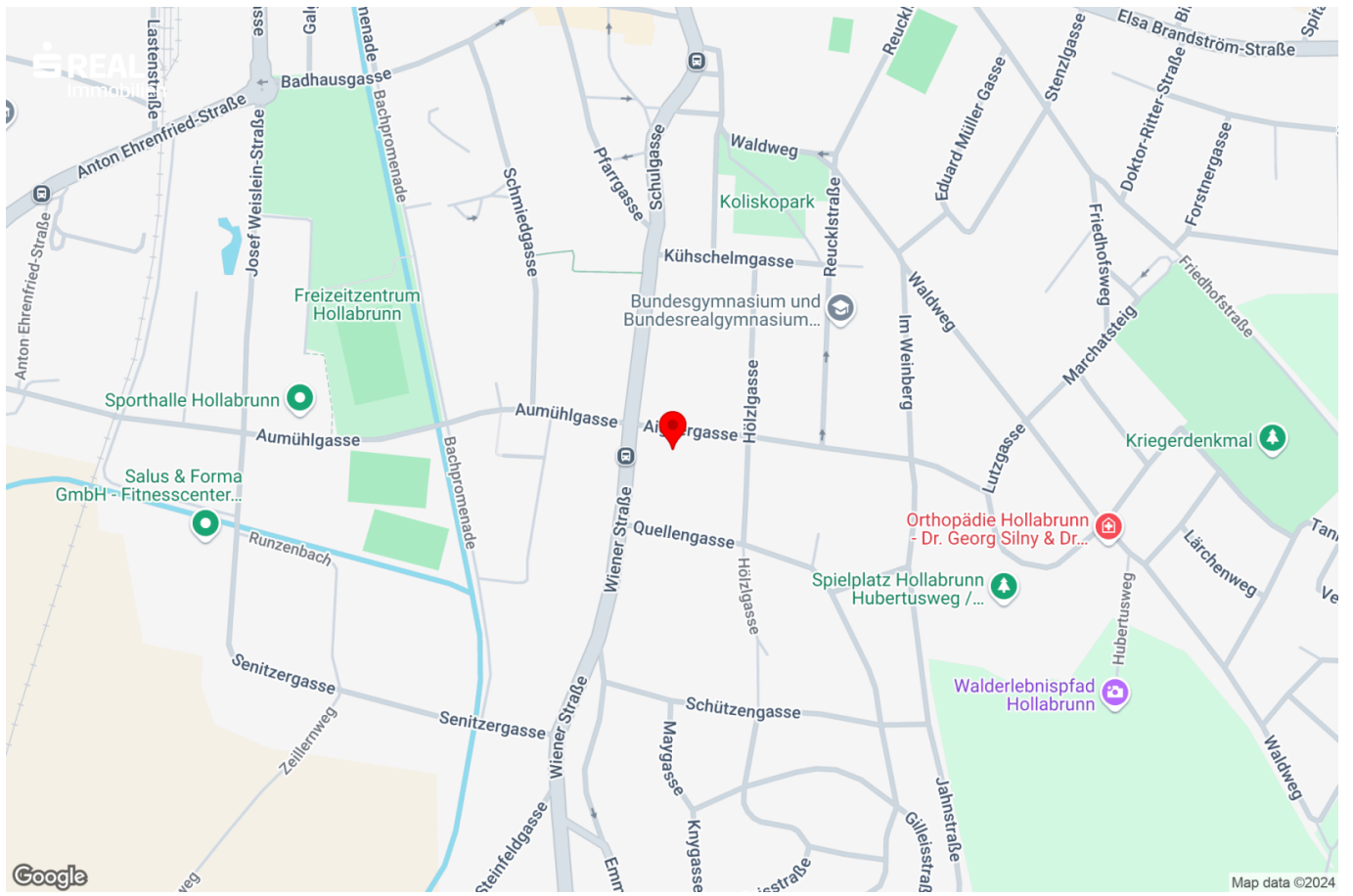


Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss





Google

Map data ©2024

# Objektbeschreibung

**Einfamilienhaus mit großer Terrasse, zwei modernen Badezimmern, Doppelgarage, Innenhof und Garten.**

Dieses **charmante Einfamilienhaus** mit ca. **144 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **4,5 Zimmern** und etwa **768 m<sup>2</sup> Eigengrund** steht zum Verkauf. Das 1910 erbaute Haus wurde 2019 umfassend renoviert und teilweise saniert (inklusive neuer Fenster, Küche, Badezimmer, Bodenbeläge u. v. m.) und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Erleben Sie ein behagliches Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare perfekt geeignet ist!

## **Raumaufteilung Erdgeschoss:**

- großzügiger Eingangsbereich
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und direktem Zugang zur überdachten Terrasse
- möbliertes Wohnzimmer mit zwei Fenstern
- separates Zimmer, vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro
- modernes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Toilette und Fenster

## **Raumaufteilung Dachgeschoss:**

- zentraler Flur
- Badezimmer mit Whirlwanne, Waschtisch, Dusche, Toilette, Waschmaschinenanschluss und großem Fenster
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Blick in den Garten
- ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Kinder-/Gästezimmer eignet

Die Fußböden in den Nassbereichen sowie in der Küche sind mit **Fliesen** ausgelegt, während die übrigen Räume mit **Laminat-** oder **Vinylboden** ausgestattet sind.

Der Außenbereich besticht durch eine **großzügige Einfahrt**, einen kleinen **Garten**, einen uneinsehbaren **Innenhof**, einen **Balkon** sowie eine weitläufige **Terrasse**.

Im Innenhof erwartet Sie ein **Brunnen** mit **Trinkwasserqualität**. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen modernen **Pelletsofen** in einem separaten Heizraum.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen **Keller** mit zwei **Kellerröhren**, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine **Doppelgarage** mit darüberliegendem

**Dachboden** und angrenzenden **Lagerräumen**, welche zusätzlichen Stauraum bieten.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Glasfaseranschluss sowie Netzkabel in allen Zimmern
- Einbauküche mit Markengeräten
- moderne Ausstattung
- zwei Badezimmer (mit zwei Duschen und einer Whirlwanne für zwei Personen)
- ausreichend Lagerfläche
- Doppelgarage
- Brunnen mit bester Trinkwasserqualität

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage in einer gepflegten Wohngegend und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nahe gelegene Bahnhof ermöglicht schnelle Verbindungen nach Wien und den umliegenden Gemeinden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen befinden sich in der Nähe und bieten hohen Komfort für den Alltag. Naturliebhaber profitieren von den umliegenden Rad- und Wanderwegen durch die malerischen Weinberge. Insgesamt eignet sich diese Lage perfekt für Familien und Berufspendler, die städtische Vorteile mit der Ruhe des Landlebens kombinieren möchten.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang:<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097082?accessKey=67bc>

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

### **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

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

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 M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap