

**STILVOLL RESIDIEREN IN HOLLABRUNN -  
AUSREICHEND PLATZ ZUM WOHNEN, ARBEITEN UND  
GESELLSCHAFTLICHE EREIGNISSE!**



IMG\_2384-HDR

**Objektnummer: 3814\_465**  
**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1911
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 310,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,43
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**























## Objektbeschreibung

Dieses historische Gebäude aus dem Jahre 1911 besticht durch unverkennbare Baustilelemente, Einzigartigkeit und der zentralen Lage. Beginnend bei der prunkvollen Fassade über den Eingangsbereich bis hin zum Wohnbereich selbst. Alles steht im Zeichen des klassischen Altbaus! Mit dem Kauf dieser besonderen Immobilie wird mit Sicherheit ein unverwechselbares Prachtstück der Baumeisterkunst erworben. Das großzügige Entrée, die wunderschönen Doppelflügeltüren im Eingangsbereich sowie die hohen Räume schaffen eine ganz besondere Atmosphäre. Die historische Bausubstanz ermöglicht ein einzigartiges Flair, strahlt Wärme aus und sorgt für ein einmaliges Wohngefühl. Das Fischgrätenparkett als absolutes Markenzeichen für den Altbau verleiht der Immobilie zusätzlich etwas Uriges und rundet das Angebot ab. Hier findet man alles, was das Altbauherz begehrt! Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und verleihen Sie diesem einzigartigen Objekt Ihre ganz persönliche Note. Besonders die charakteristische Bauweise bietet beim Altbau viel Spiel- und Gestaltungsfreiraum. Die Liegenschaft bietet auf einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> sowie einer Nutzfläche im Keller von ca. 60 m<sup>2</sup> ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten. Weiters überzeugt das gute Raumkonzept, da hier der großzügige Dachboden mit einer Fläche von über ca. 100 m<sup>2</sup> in Trockenbauweise ausbaubar ist und sich hier Platz bietet etwa für weitere Wohnnutzfläche. Die Liegenschaft wurde laufend erhalten, man wird aber eine Revitalisierung durchführen müssen, um das Objekt auf den heutigen Standard zu bringen. Das Anwesen wird mittels einer Gaszentralheizung beheizt, im Wohnzimmer befindet sich zudem noch ein Kamin. Im Erdgeschoss/Kellergeschoss befinden sich zwei Wohnräume (barrierefrei begehbar), eine Toilette, ein Abstellraum, ein Hobbyraum, eine Waschküche, ein Technikraum sowie ein integrierter, kleiner Weinkeller. Im Obergeschoss befinden sich noch: der Eingangsbereich, Flur, Wohnzimmer, zwei Schlafräume, Küche, Bad und Toilette. Vom Erdgeschoss aus hat man den direkten Ausgang zum idyllischen Garten. Den Sonnenuntergang hier in den Abendstunden zu beobachten, sorgt für entspannte und romantische Abende für frisch Verliebte als wie auch für die ganze Familie. Der große Garten bietet zudem viel Platz für Kinder zum Austoben, hier findet jeder seinen Lieblingsplatz! Das sonnige Grundstück umfasst insgesamt ca. 640 m<sup>2</sup> Fläche (verteilt auf zwei Parzellen) und lädt mit seinem Flair zum Verweilen und Genießen ein. Das zweite Grundstück ist von beiden Seiten zugänglich und eignet sich hervorragend für die Errichtung eines Carports, einer Garage oder einfach zur Erweiterung der Wohnfläche des Bestandsobjektes. (Flächenwidmung Bauland Wohnen). Ein weiteres Argument für diese Immobilie ist die zentrale Lage. Die Mischung aus Wein, Land und Wald bietet eine ausgezeichnete Wohnqualität sowohl als Feriendomizil als auch als einzigartiger Hauptwohnsitz im Herzen des sonnigen Weinviertels. Ein Zuhause soll ein Rückzugsort sein, wo man frei sein kann und das Leben abseits des beruflichen Trubels genießen kann. Besonders in Home-Office Zeiten soll der eigene Wohnsitz schließlich glücklich machen. Hier in Hollabrunn erwartet Sie Ihr Wohnglück, ein beeindruckendes Anwesen und eine einzigartige Stadt möchten Sie willkommen heißen. Genießen Sie das Leben so wie Sie es verdient haben, in einer Unterkunft, die Ihren Ansprüchen auch wirklich gerecht wird. Wenn dieses Objekt Ihren Bedürfnissen sowie Ihren Träumen entspricht, kontaktieren Sie uns, um weiterführende Informationen zu erhalten, wie auch Ihren

persönlichen Termin zu vereinbaren. Gerne führen wir Sie zum Wohnglück! In Hollabrunn befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin), Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien macht diesen Ort auch für PendlerInnen besonders interessant, mit den Zügen der ÖBB kommen Sie im Stundentakt nach Wien. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 310.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 3.43

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa F

mtenergieeffizienz:

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.