

# Ein wahres Schmuckstück mit Ausblick im Herzen von Hollabrunn - Zentrumsnähe



Hausansicht - Ansicht 1

**Objektnummer: 7530/64**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 210,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.094,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268





FRÖSCHL  
real estate





FRÖSCHL  
real estate





FRÖSCHL  
real estate









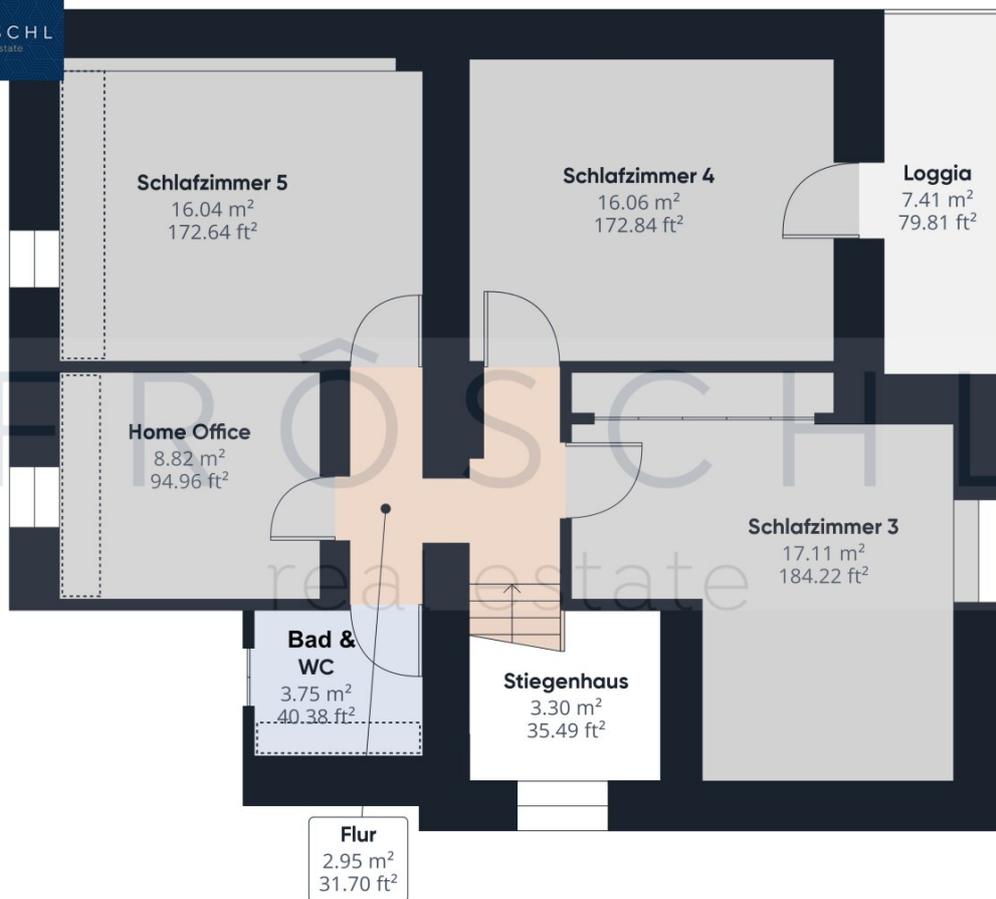
Erdgeschoss 00

**Nutzfläche**  
90,80 m<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
102,08 m<sup>2</sup>  
1098,83 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Dachgeschoss Ausbau 01

**Nutzfläche**  
73.12 m<sup>2</sup>  
787.10 ft<sup>2</sup>

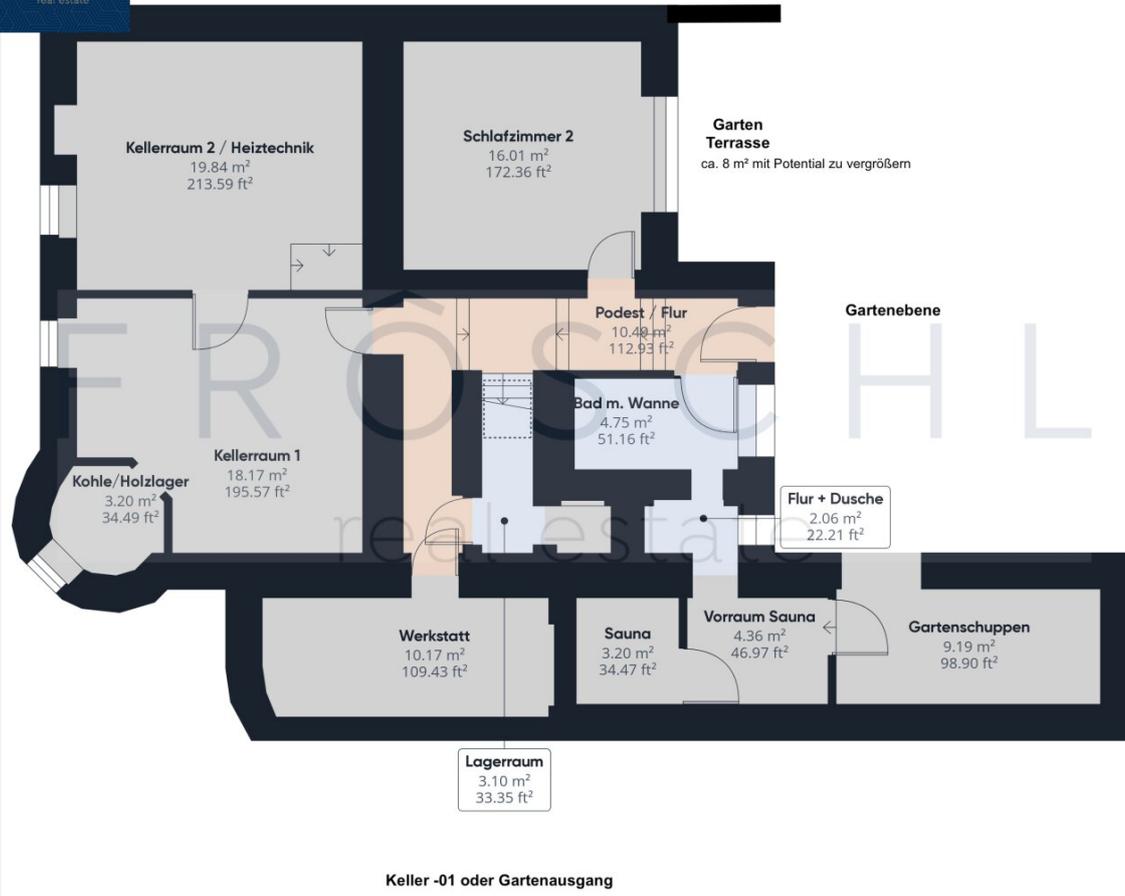
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
69.64 m<sup>2</sup>  
749.64 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
3.93 m<sup>2</sup>  
42.3 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

[ ] Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



**Nutzfläche**  
30,38 m<sup>2</sup>

**Keller u. Lagerfläche**  
64,79 m<sup>2</sup>

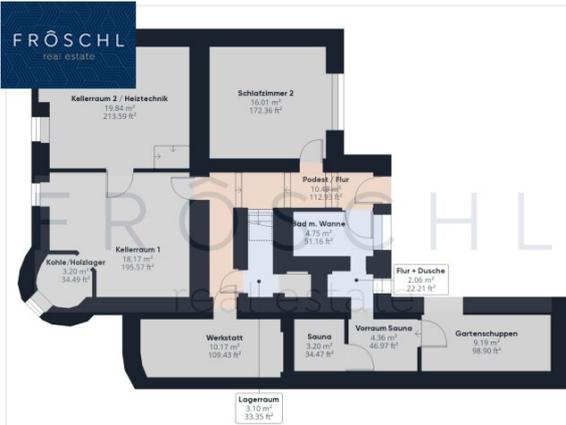
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
105,51 m<sup>2</sup>  
1135,66 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
0,87 m<sup>2</sup>  
9,41 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

[ ] Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung



Keller - Gartenebene



Erdgeschoss - Straße



Dachgeschoss-Ausbau

FRÖSCHL  
real estate

**Nutzfläche Gesamt**  
ca. 194 m<sup>2</sup>

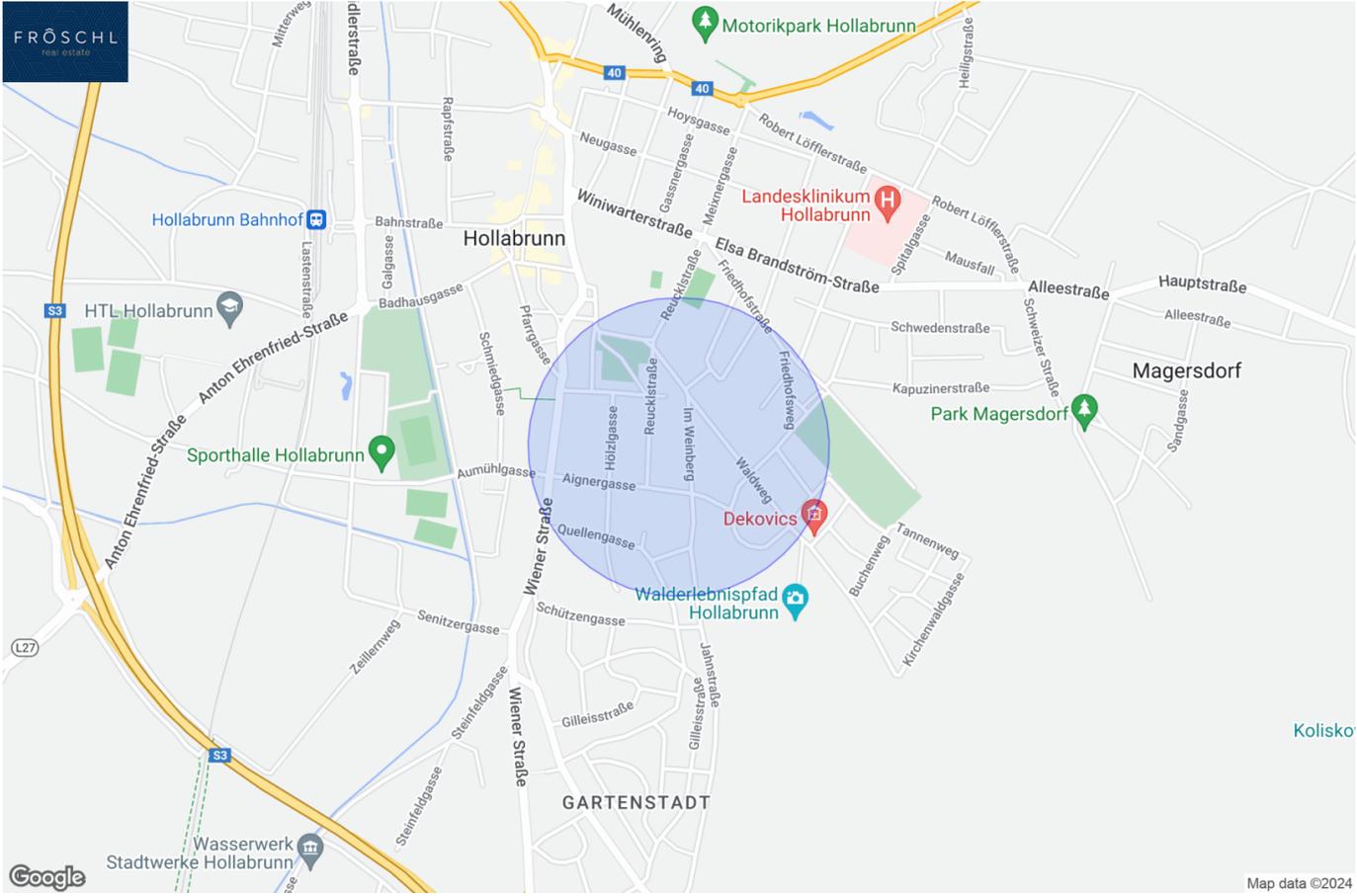
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
277,24 m<sup>2</sup>  
2984,13 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
4,8 m<sup>2</sup>  
51,71 ft<sup>2</sup>

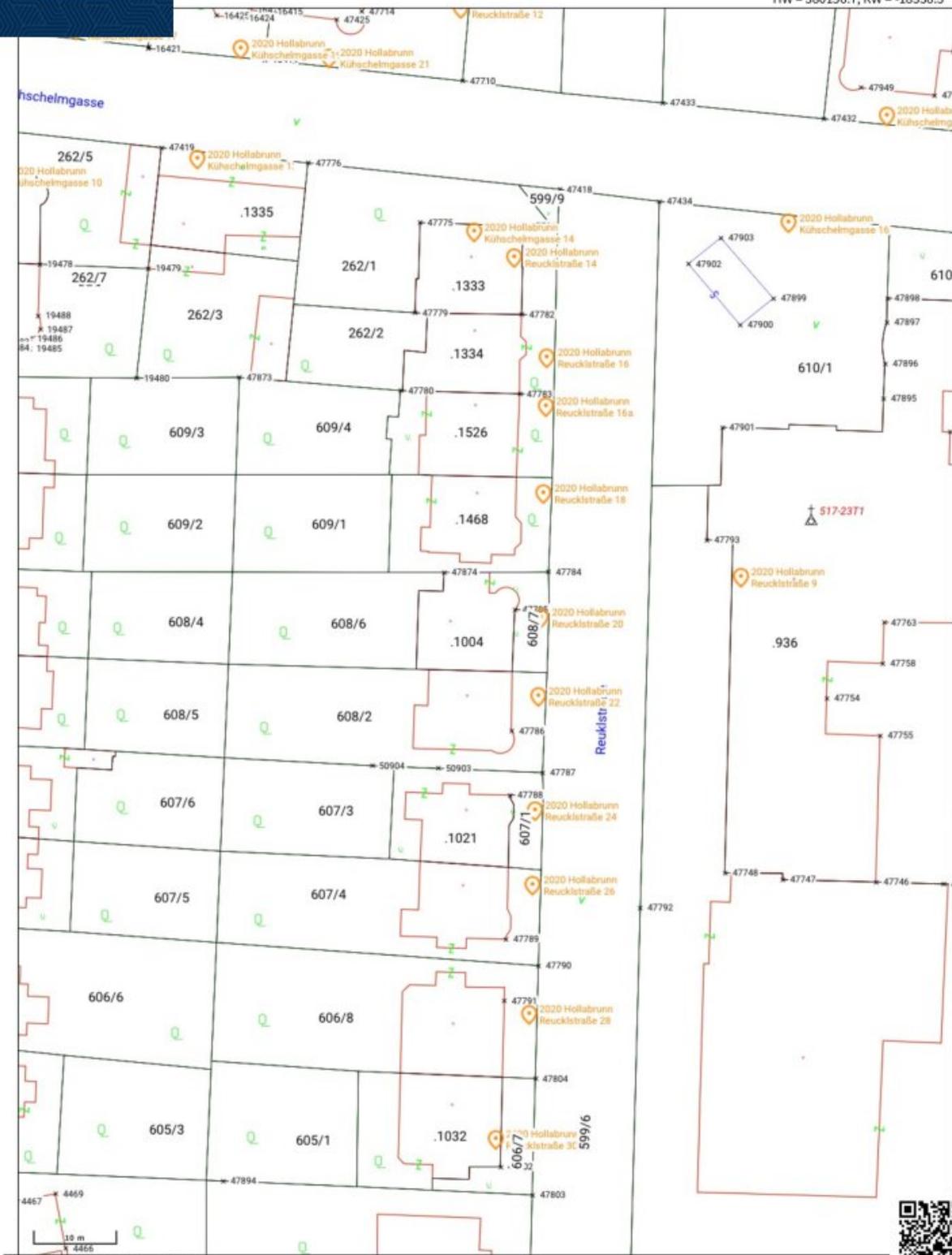
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

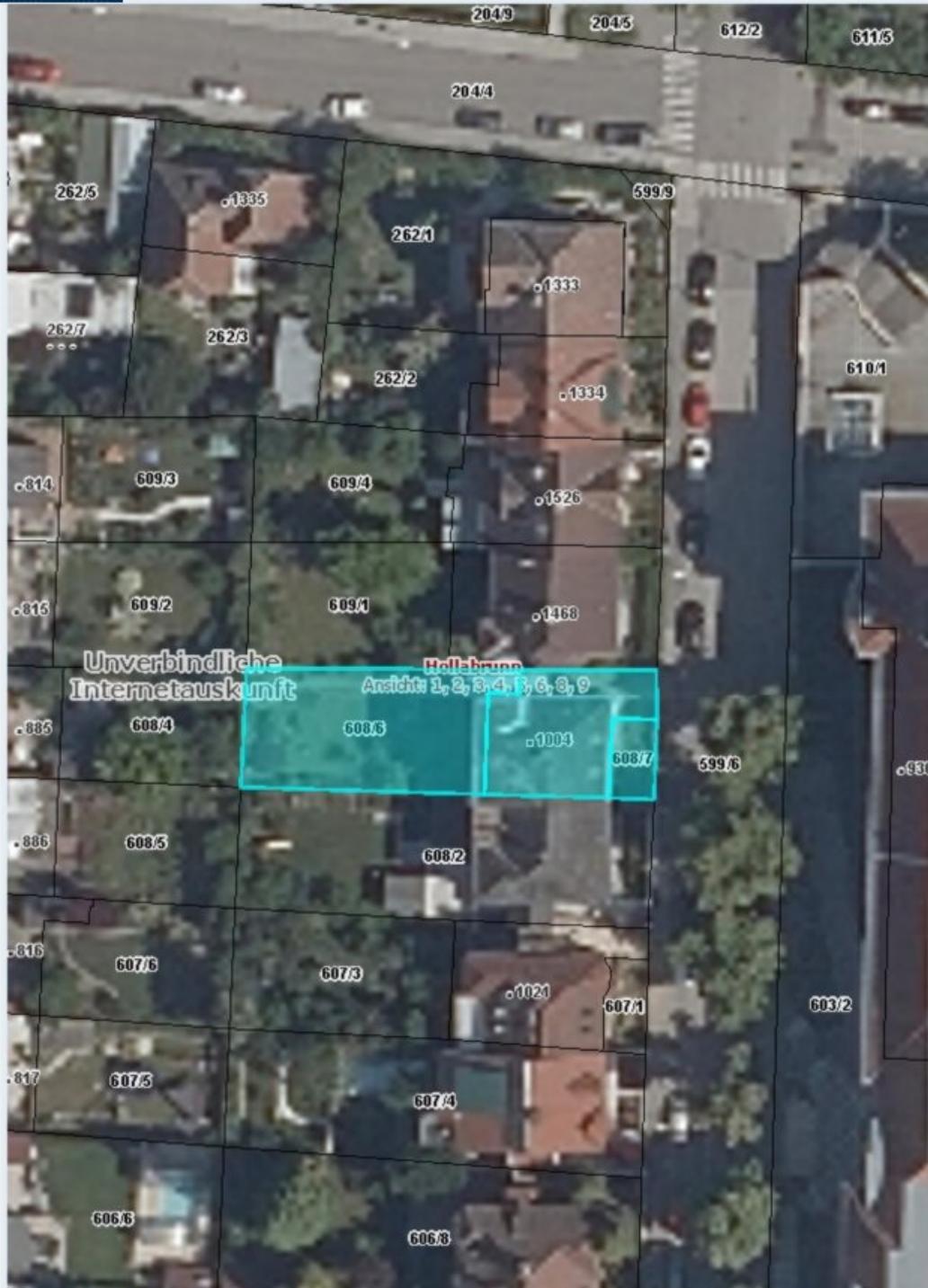
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



HW = 380156.7, RW = -18338.3



© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI\_M34 (EPSG:31256)



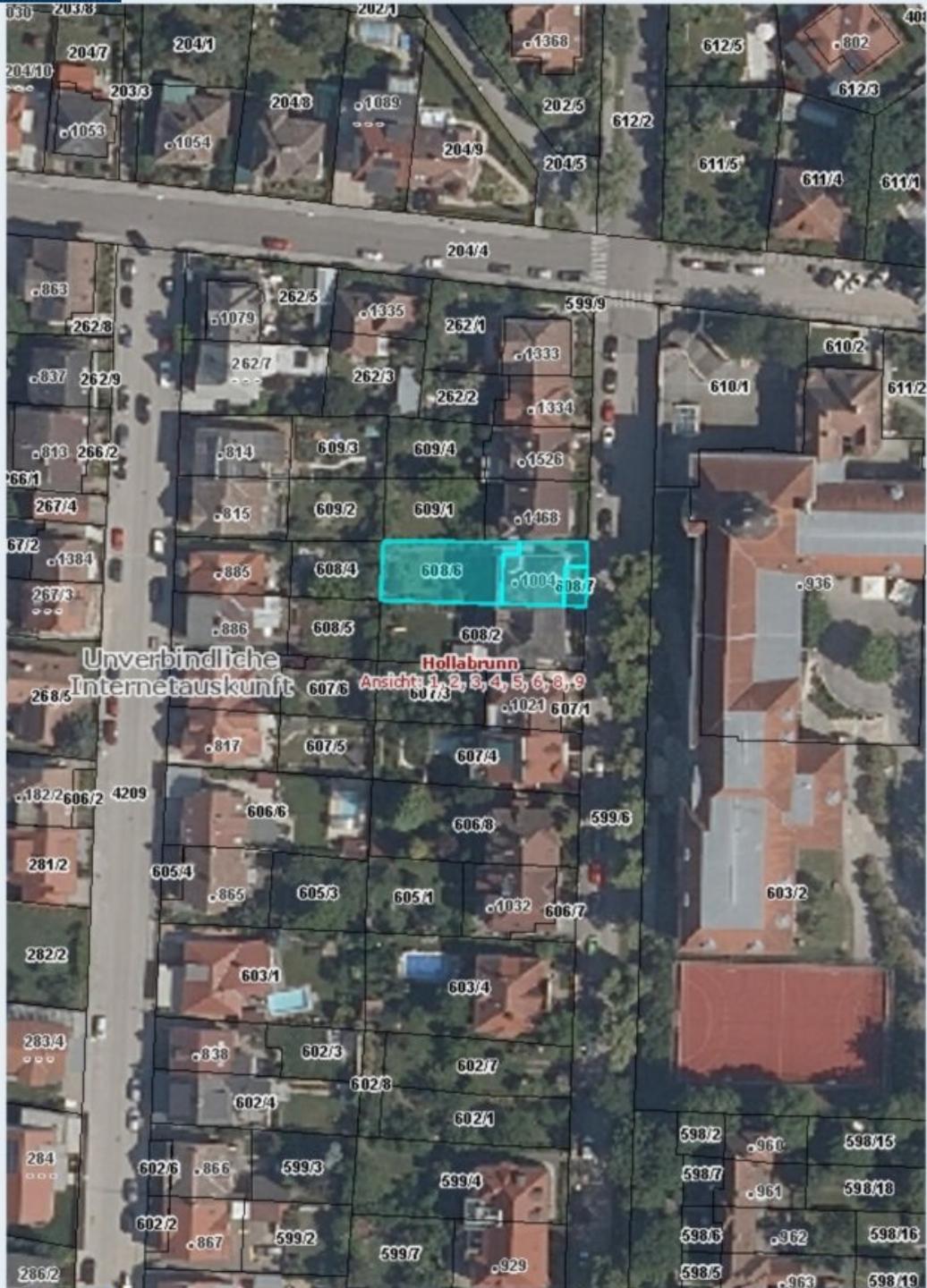
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 16.04.2024



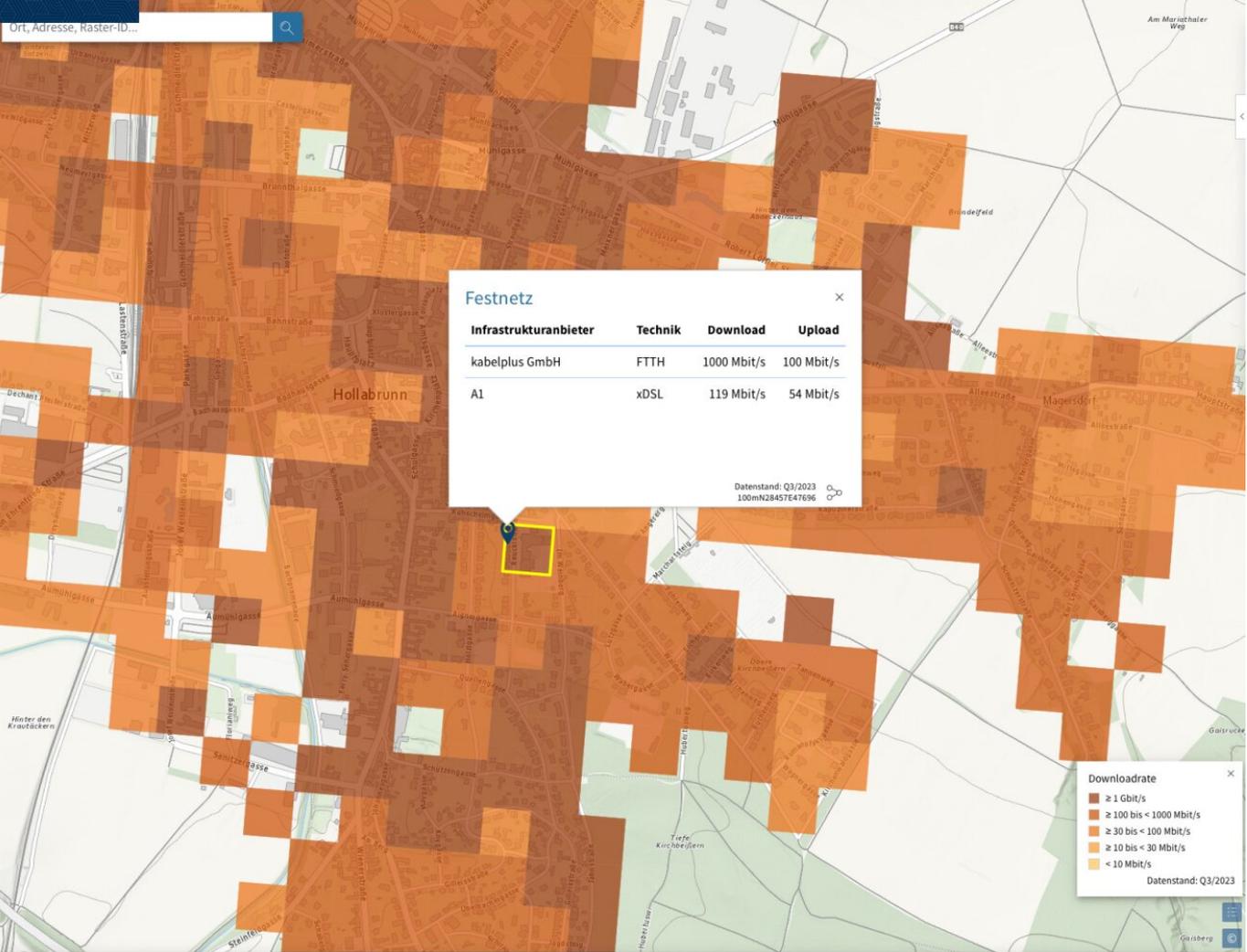
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.05.2024

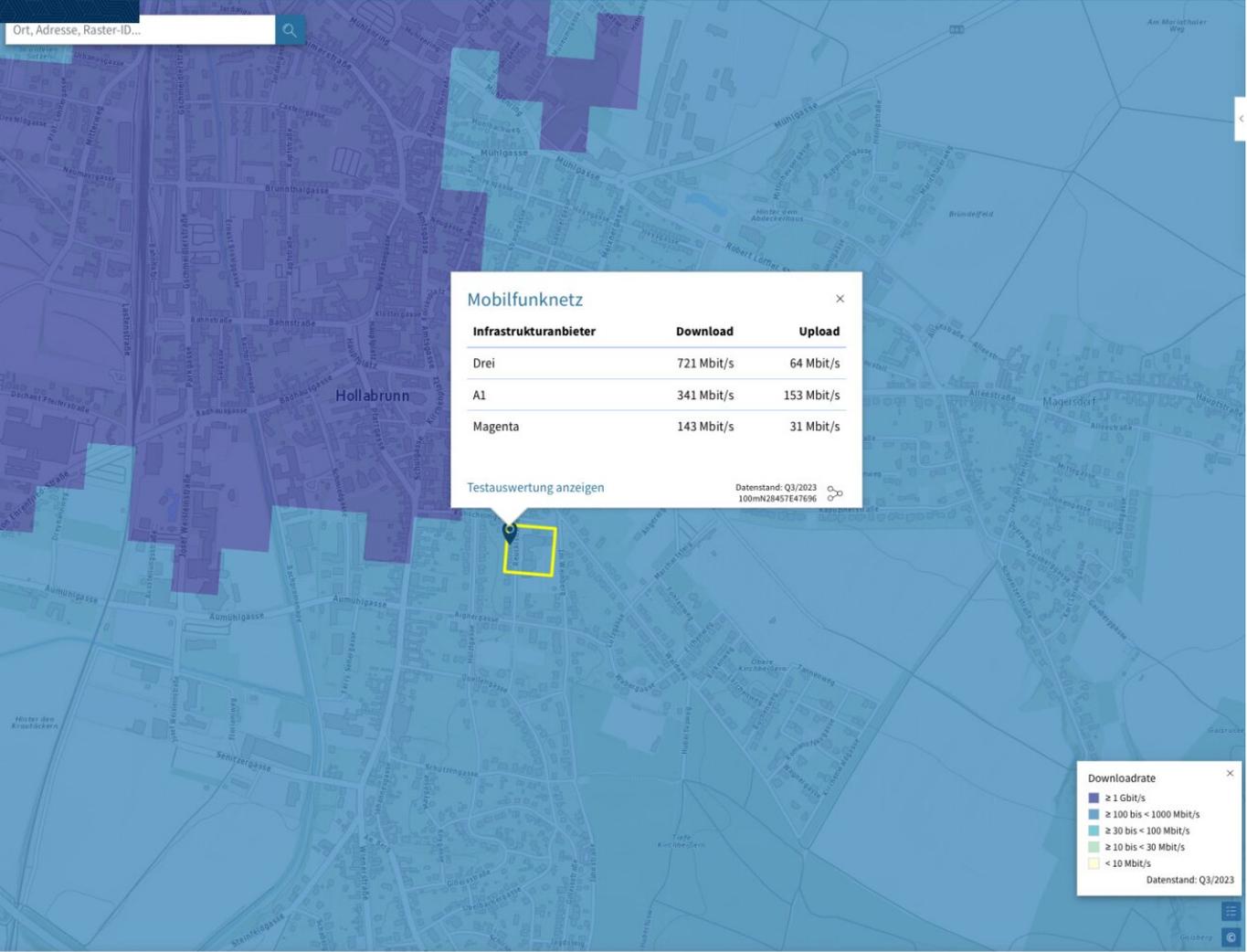


Ort, Adresse, Haster-ID...





Ort, Adresse, Raster-ID...



### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	721 Mbit/s	64 Mbit/s
A1	341 Mbit/s	153 Mbit/s
Magenta	143 Mbit/s	31 Mbit/s

Testauswertung anzeigen Datenstand: Q3/2023  
100mN28457E47696

### Downloadrate

≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2023

---

	Niederösterreich
Bezirk	Hollabrunn
Gemeinde	Hollabrunn
Katastralgemeinde	Hollabrunn (9028)
Grundstück	608/6

---

Information:

---

Das Grundstück 608/6 in Hollabrunn (9028) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

---

	Niederösterreich
Bezirk	Hollabrunn
Gemeinde	Hollabrunn
Katastralgemeinde	Hollabrunn (9028)
Grundstück	608/7

---

Information:

---

Das Grundstück 608/7 in Hollabrunn (9028) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

---

	Niederösterreich
Bezirk	Hollabrunn
Gemeinde	Hollabrunn
Katastralgemeinde	Hollabrunn (9028)
Grundstück	1004

---

Information:

---

Das Grundstück 1004 in Hollabrunn (9028) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

# Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte in der Reucklstraße 20 ist ein charmantes und geräumiges Wohnhaus mit einer interessanten Geschichte und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier ist eine detaillierte Beschreibung des Objekts:

## Baujahr und Bauweise

Das Haus wurde im Jahr 1911 in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre kontinuierlich erweitert und renoviert, um den heutigen Zustand zu erreichen.

## Erweiterungen und Renovierungen

- Im Jahr 1960 wurde eine Garage neben dem Haupteingang gebaut.
- 1971 wurde das Dachgeschoss gartenseitig ausgebaut, um mehr Wohnraum zu schaffen.
- 1980 wurde die restliche Fläche der Mansarde ausgebaut, einschließlich eines Badezimmers, was zu einer weiteren Erweiterung des Wohnraums führte.
- Neue Fenster wurden 1980 eingebaut und 2013 wurden die Fenster zur Straßenseite erneuert, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz zu verbessern.
- Die Fassade erhielt im Jahr 1986 eine neue Gestaltung, was dem Haus das heutige nostalgische Aussehen verleiht.
- Im Jahr 2021 wurde das Dach straßenseitig neu eingedeckt.
- Die Loggia im EG ist mit einem elektrischen Rollladen ausgestattet.
- im Schlafzimmer 3 & 4 sind Rollläden mit Seilzug verbaut.

## Aufteilung der Räume

Auf Straßenebene, dem sogenannten Erdgeschoss, befindet sich die Garage neben dem Haupteingang. Das Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche und beherbergt einen zentralen Flur, von dem aus man beinahe alle wichtigen Räumlichkeiten erreichen kann.

Zu den Räumen im Erdgeschoss gehören Küche mit Speisekammer, Esszimmer mit anschließender Loggia, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit einem schönen Erker, der für viel Tageslichteinfall sorgt.

Im Dachboden wurden zunächst die Mansarden Richtung Westen ausgebaut, gefolgt von denen zur Straßenseite. Hier wurden vier Zimmer, Loggia und Badezimmer geschaffen, die zusätzlichen Wohnraum bieten.

### **Keller und Garten**

Im Keller auf Gartenebene befinden sich Schlafzimmer, Badezimmer mit Saunabereich und weitere Keller- und Lagerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Der Garten ermöglicht Ruhe und Erholung im Freien und verfügt über eine Terrasse mit Erweiterungspotential, einen Gartenschuppen und großzügige Gartenflächen mit verschiedensten Bäumen.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte in der Reucklstraße 20 eine gelungene Kombination aus traditionellem Charme, modernem Komfort und großzügigen Wohnflächen.

### **Technische Merkmale und Hinweise**

- Das Grundstück liegt im Grundsteuerkataster.
- Die Größe lt. Grundbuch ist 429 m<sup>2</sup>.
- Die Grundstück liegen lt. Flächenwidmungsplan im Bauland Wohnen (BW).
- Es bestehen lt. Verdachtsflächenkataster keine Eintragung oder augenscheinliche Verdachtsmomente für Kontaminierung.

- Die Liegenschaft ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.
- Strom und Gas - Anbieter ist die EVN.
- Wasser und Abwasser an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser schönen Liegenschaft.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie mir eine E-Mail: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den

Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **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