

2 Einfamilienhäuser mit großem Garten *
Praxis/Büro/Arbeitsstätte * Naturliebhaber * Weinkeller



Blick von oben

Objektnummer: 7409
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	1851
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	797.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	20,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



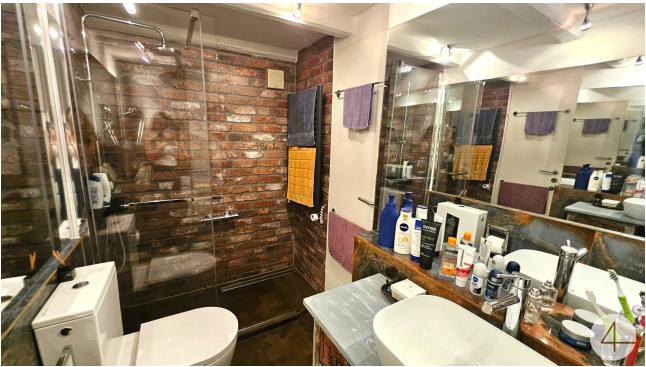
Melina Stummer

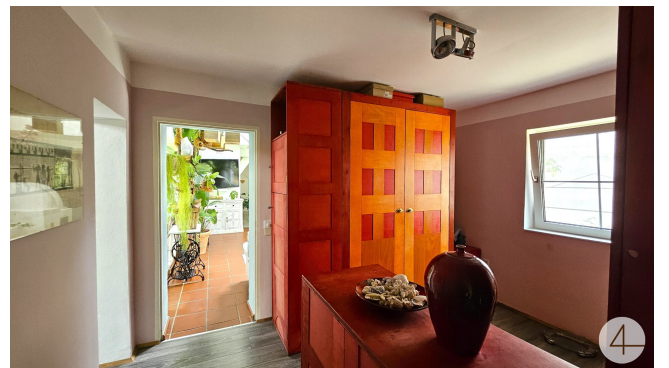
4immobilien
Utzstraße 1







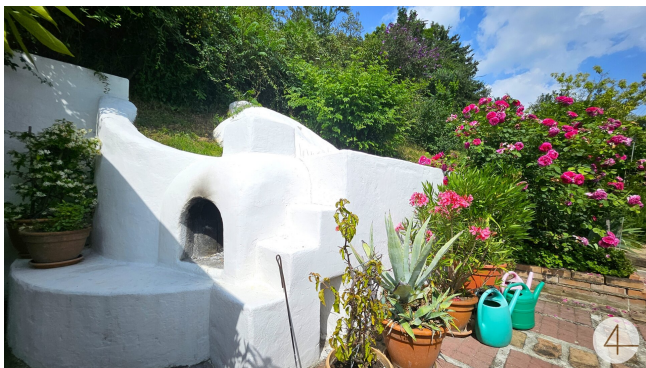






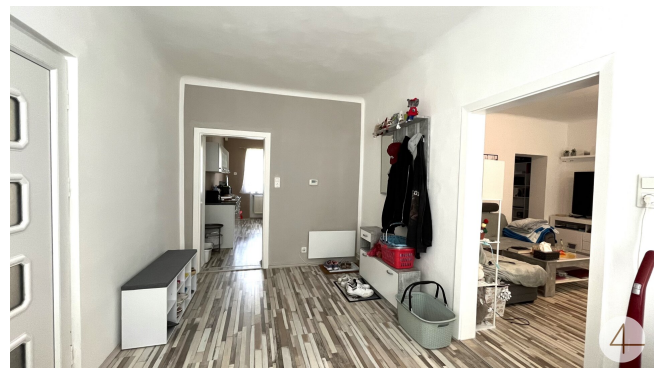






















Objektbeschreibung

Charmante Einfamilienhäuser in Hollabrunn für Naturliebhaber

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- 2 stilvolle **Einfamilienhäuser** für Ihr neues **Familienparadies**
- **vielseitig nutzbar** beispielsweise als Büro, Praxis, Arbeitsstätte - **Wohnen und Arbeit vereint!**
- **Baujahr 1851**
- **Nutzfläche** insgesamt rund 180 m²
- **Grundfläche** rund 1257 m²
- gemütliche **Terrasse** mit Zugang zum **Weinkeller**
- **Teich** für **Naturliebhaber**
- großzügiger **Pool** mit Terrasse
- **Gartenhütte** mit rund 8 m²
- **Photovoltaikanlage** pro Haus mit **je 5,5kW**
- **Beheizung** erfolgt mittels **Infrarotpaneele** sowie zwei **Kachelöfen**
- **Warmwasseraufbereitung** mittels **Boiler**

Verfügbar: nach Rücksprache

Die ausführliche Beschreibung:

Das Haus liegt inmitten einer ruhigen Einfamilienhausgegend in **Raschala, Hollabrunn** und überzeugt durch die idyllische Grünlage, dem guten Erhaltungszustand und reichhaltigen Platzangebot.

Haus 1:

- **Nutzfläche ca. 82 m²**

- **Grundstücksgröße ca. 181 m²**

Das **Erdgeschoß** ist großzügig konzipiert und besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem Wohnzimmer, einem weiteren Vorraum, einem Schlafzimmer sowie einem Bad mit Dusche und WC.

Aufgrund der Tatsache, dass der **Dachboden zur Gänze ausgebaut werden könnte**, besteht die Möglichkeit, weitere Räume zu schaffen.

Im Jahre 2015 wurde das gesamte Haus renoviert und teilweise saniert. (Böden, Ausmalen, Badezimmer, Küche)

Energieausweis:

HWB: 82,1 kW/m²

fGEE: 1,23

gültig bis: 31.05.2034

Haus 2:

- **Nutzfläche ca. 97 m²**

- **Grundstücksgröße ca. 1076 m²**

- **Baujahr 1851, 1. Erweiterung 1984** (Wohnzimmer, Durchgangszimmer), **2. Erweiterung 1990** (Vorraum, Schlafzimmer, Zimmer)

Über den **Vorraum** gelangen Sie in den **Wohn- und Essbereich**, durch den die **Küche** und das **Bad mit Dusche und WC** begehbar sind. Zwei nebeneinander liegende **Schlafzimmer** und zwei **Kabinette** bieten reichlich Wohnraum. Über einen **Steinweg** und anschließenden kleinen **Holzsteg** gelangt man in den **märchenhaften Garten** mit **Naturteich**, großzügigem **Pool** und **Terrasse** für gemütliche Stunden.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre **immer wieder renoviert**, zuletzt wurden **2023** das **Bad erneuert**, die **Fassade neu verputzt** und **ausgemalt**.

Energieausweis:

HWB: 197,9 kW/m²

fGEE: 2,00

gültig bis: 21.06.2034

Es besteht ein **Servitutsrecht**, in welchem geregelt ist, dass der Eigentümer des hinteren Hauses berechtigt ist, über die Einfahrt des vorderen Hauses zu seinem Grundstück zu gelangen.

Die Bauweise und Ausstattung:

Die **Beheizung** erfolgt via Strom, welcher mittels Infrarotpaneele **für angenehmes Wohnklima sorgt**.

Warmwasseraufbereitung wird mit einem Elektroboiler betrieben.

Zusätzlich sind **zwei Kachelöfen** gegeben - in der Küche bietet dieser ebenfalls eine Kochmöglichkeit (Haus 2).

Infrastruktur:

Nahversorger, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Fitness Center sind in unmittelbarer Umgebung.

Aufgrund der idyllischen Umgebung ist Raschala auch ein idealer Ausgangspunkt für verschiedenste Freizeit- und Sportaktivitäten (Spazieren, Radfahren, uvm.)

Verkehrsanbindung:

S4: Wien Floridsdorf - Hollabrunn - Retz - Znojmo

REX3: Wiener Neustadt Hauptbahnhof - Hollabrunn - Wien Meidling - Payerbach-Reichenau Bahnhof

Mit dem Auto:

Binnen 6 Minuten erreichen Sie die Anschlussstelle Weinviertler Schnellstraße (A3)

Finanzierungshilfe wird geboten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.