

**Stilvolles Häuschen mit traumhaftem Garten -
Wohlfühlatmosphäre garantiert!**



Pool

Objektnummer: 7411

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	1851
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 197,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	12,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

4immobilien
Utzstraße 1













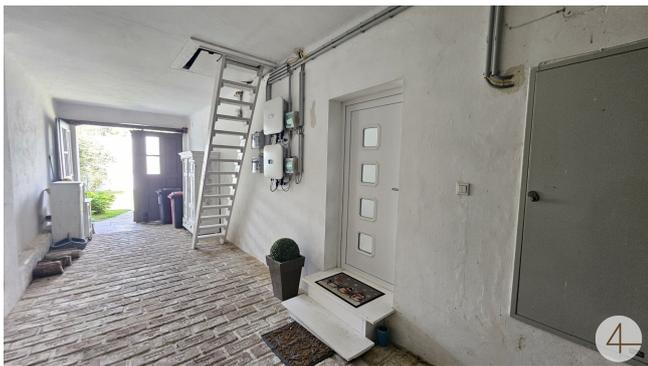














Objektbeschreibung

Stilvolles Häuschen mit traumhaftem Garten

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Gepflegtes Einfamilienhaus, wunderschöner Naturgarten mit Teich**
- **Baujahr** rund 1851, **1. Erweiterung 1984** (Wohnzimmer, Durchgangszimmer), **2. Erweiterung 1990** (Vorraum, Schlafzimmer, Zimmer)
- **Nutzfläche** von rund 97 m²
- **Grundfläche** rund 1076 m²
- **Garten** mit rund 949 m²
- **großzügiger Pool mit Terrasse**
- **Beheizung** erfolgt mittels **Infrarotpaneele** sowie zwei **Kachelöfen**
- **Warmwasseraufbereitung** mittels **Boiler**
- **Photovoltaikanlage** mit 5,5kW

Verfügbar: nach Rücksprache

Die ausführliche Beschreibung:

Das Haus liegt inmitten einer ruhigen Einfamilienhausgegend im **Bezirk Hollabrunn - Ortsteil "Raschala"** und überzeugt durch die gute Lage, dem guten Erhaltungszustand und dem uneinsehbaren Garten.

Durch den **Vorraum** gelangen Sie in den **Wohn- und Essbereich**, durch den man in die **Küche** und das **Bad mit Dusche und WC** gelangt. Zwei nebeneinander liegende **Schlafzimmer** und zwei **Kabinette** bieten reichlich Wohnraum. Über einen kleinen Steinweg mit anschließendem **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**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

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.

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.