

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



Pool

**Objektnummer: 7411**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



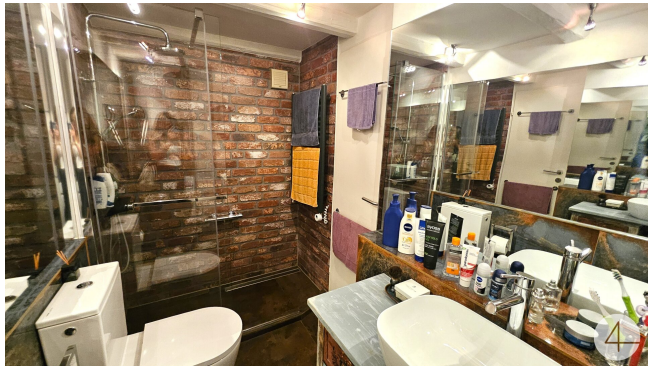
**Melina Stummer**

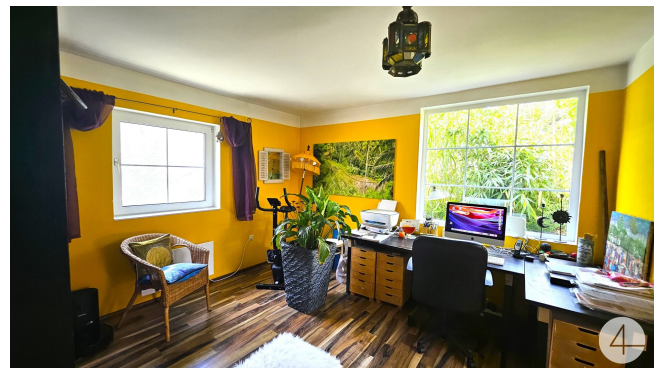
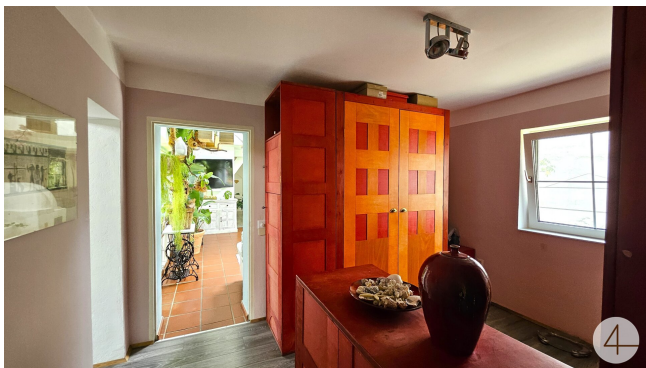
4immobilien  
Utzstraße 1

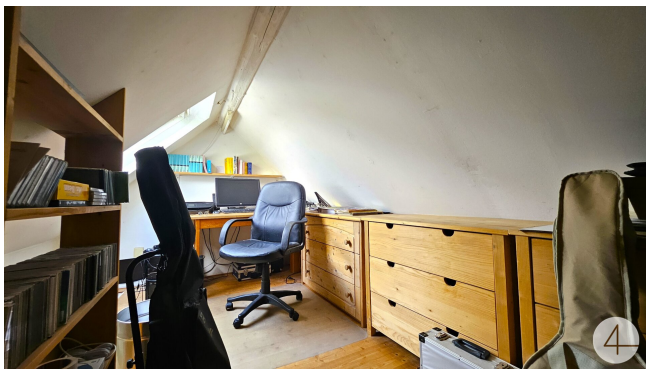














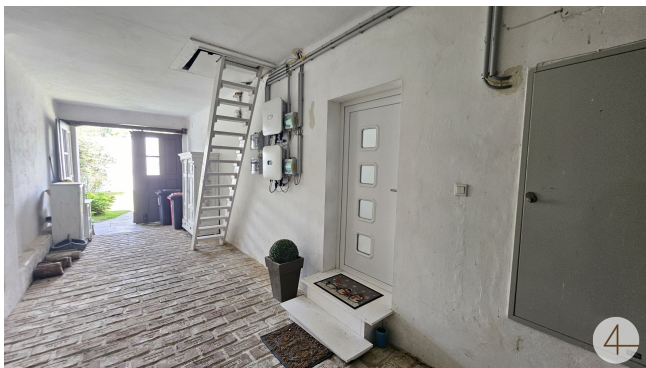














## Objektbeschreibung

### 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 m<sup>2</sup>
- **Grundfläche** rund 1076 m<sup>2</sup>
- **Garten** mit rund 949 m<sup>2</sup>
- **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.