

Modernes Flair im Herzen von Hollabrunn: stilvolles Haus sucht neue Besitzer



Objektnummer: 960/69576
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,90 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

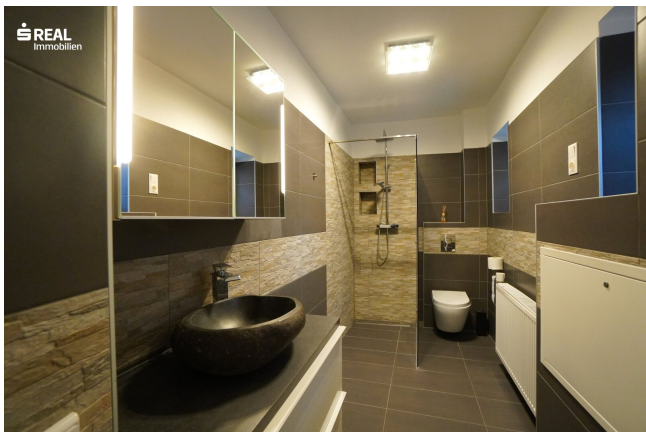
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1







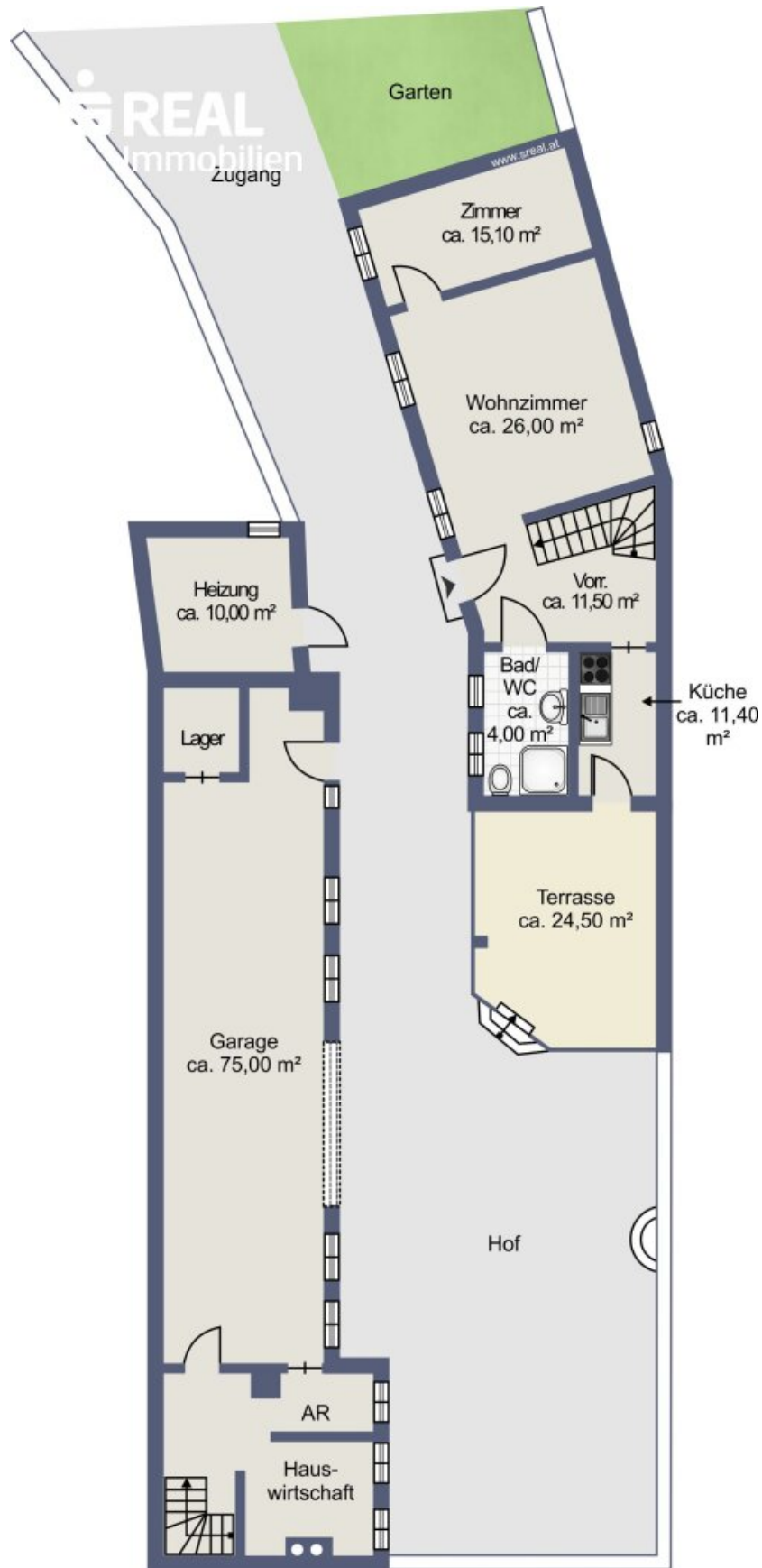




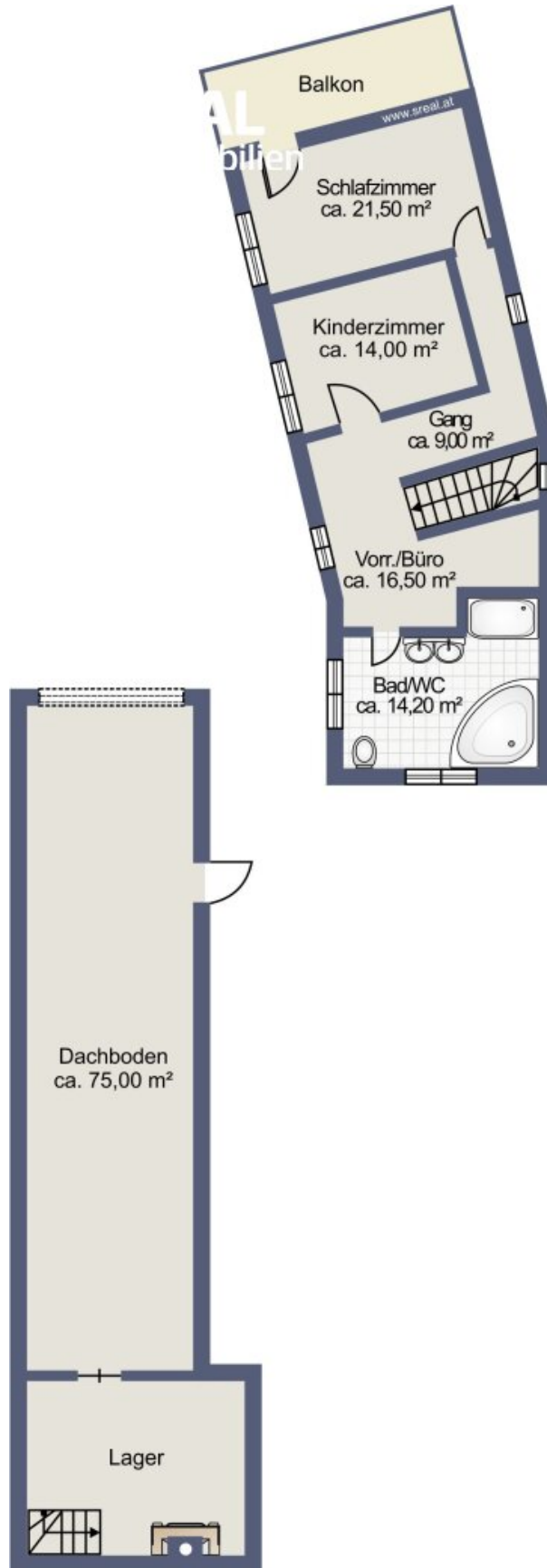




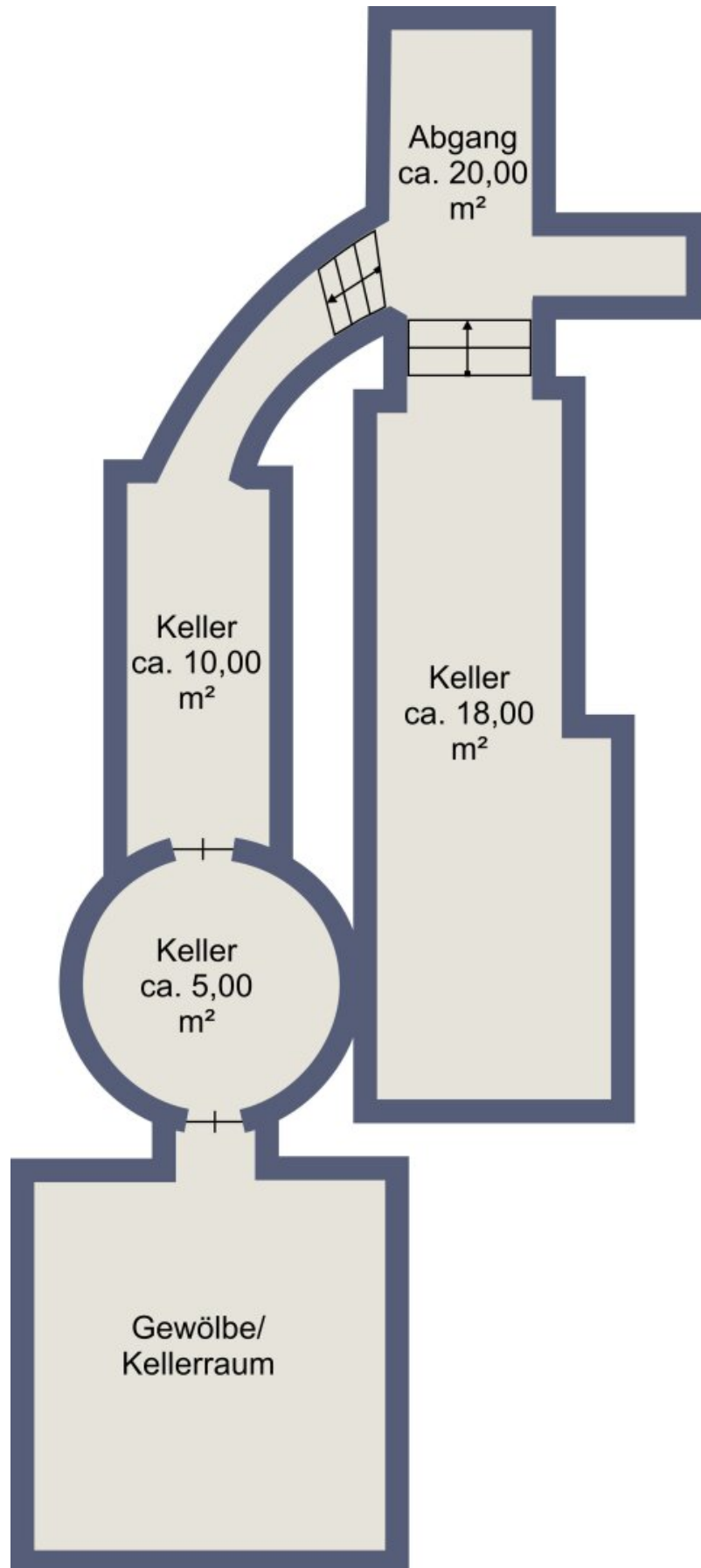


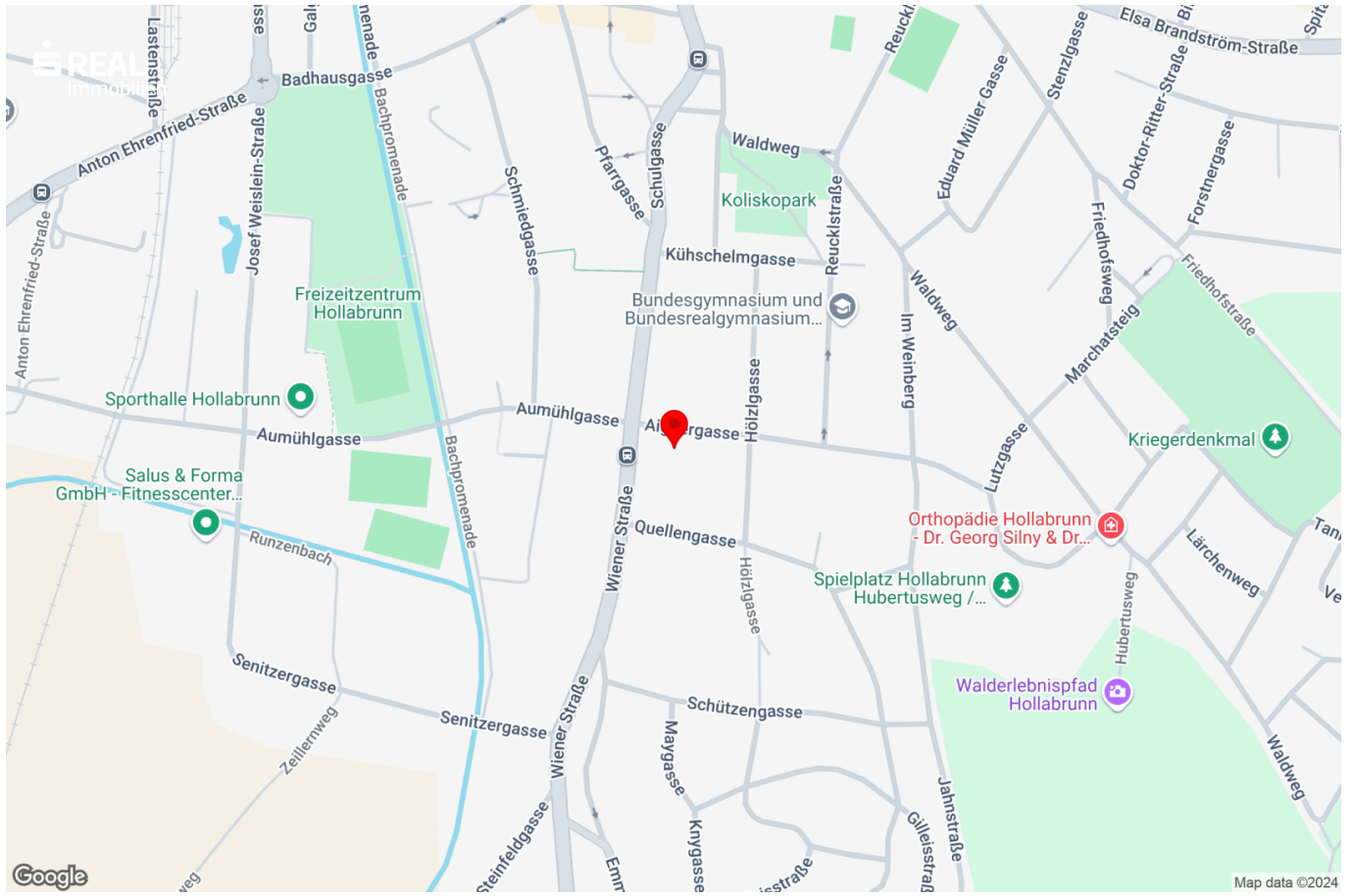


Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss





Objektbeschreibung

Saniertes Einfamilienhaus mit großer Terrasse, zwei modernen Badezimmern, Doppelgarage, Innenhof und Garten.

Dieses **charmante Einfamilienhaus** mit ca. **144 m² Wohnfläche**, **4,5 Zimmern** und etwa **768 m² Eigengrund** steht zum Verkauf. Das 1910 erbaute Haus wurde 2019 umfassend renoviert und teilweise saniert (inklusive neuer Fenster, Küche, Badezimmer, Bodenbeläge u. v. m.) und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Erleben Sie ein behagliches Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare perfekt geeignet ist!

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- großzügiger Eingangsbereich
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und direktem Zugang zur überdachten Terrasse
- möbliertes Wohnzimmer mit zwei Fenstern
- separates Zimmer, vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro
- modernes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Toilette und Fenster

Raumaufteilung Dachgeschoss:

- zentraler Flur
- Badezimmer mit Whirlwanne, Waschtisch, Dusche, Toilette, Waschmaschinenanschluss und großem Fenster
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Blick in den Garten

- ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Kinder-/Gästezimmer eignet

Die Fußböden in den Nassbereichen sowie in der Küche sind mit **Fliesen** ausgelegt, während die übrigen Räume mit **Laminat-** oder **Vinylboden** ausgestattet sind.

Der Außenbereich besticht durch eine **großzügige Einfahrt**, einen kleinen **Garten**, einen uneinsehbaren **Innenhof**, einen **Balkon** sowie eine weitläufige **Terrasse**.

Im Innenhof erwartet Sie ein **Brunnen** mit **Trinkwasserqualität**. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen modernen **Pelletsofen** in einem separaten Heizraum.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen **Keller** mit zwei **Kellerröhren**, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine **Doppelgarage** mit darüberliegendem **Dachboden** und angrenzenden **Lagerräumen**, welche zusätzlichen Stauraum bieten.

Highlights auf einen Blick:

- Glasfaseranschluss sowie Netzwerkkabel in allen Zimmern
- Einbauküche mit Markengeräten
- moderne Ausstattung
- zwei Badezimmer (mit zwei Duschen und einer Whirlwanne für zwei Personen)
- ausreichend Lagerfläche
- Doppelgarage
- Brunnen mit bester Trinkwasserqualität

Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage in einer gepflegten Wohngegend und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nahe gelegene Bahnhof ermöglicht schnelle Verbindungen nach Wien und den umliegenden Gemeinden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen befinden sich in der Nähe und bieten hohen Komfort für den Alltag. Naturliebhaber profitieren von den umliegenden Rad- und Wanderwegen durch die malerischen Weinberge. Insgesamt eignet sich diese Lage perfekt für Familien und Berufspendler, die städtische Vorteile mit der Ruhe des Landlebens kombinieren möchten.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang:<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097082?accessKey=67bc>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

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





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.