

## **Bestlage Zentrum Hollabrunn! Großzügiges Stadthaus im Zentrum mit zwei Balkonen, Garage und Garten**



**Objektnummer: 3685**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	298,39 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	331,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	329,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 267,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,76
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,46 €
<b>USt.:</b>	9,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















GOTTLIEB  
PROPERTIES



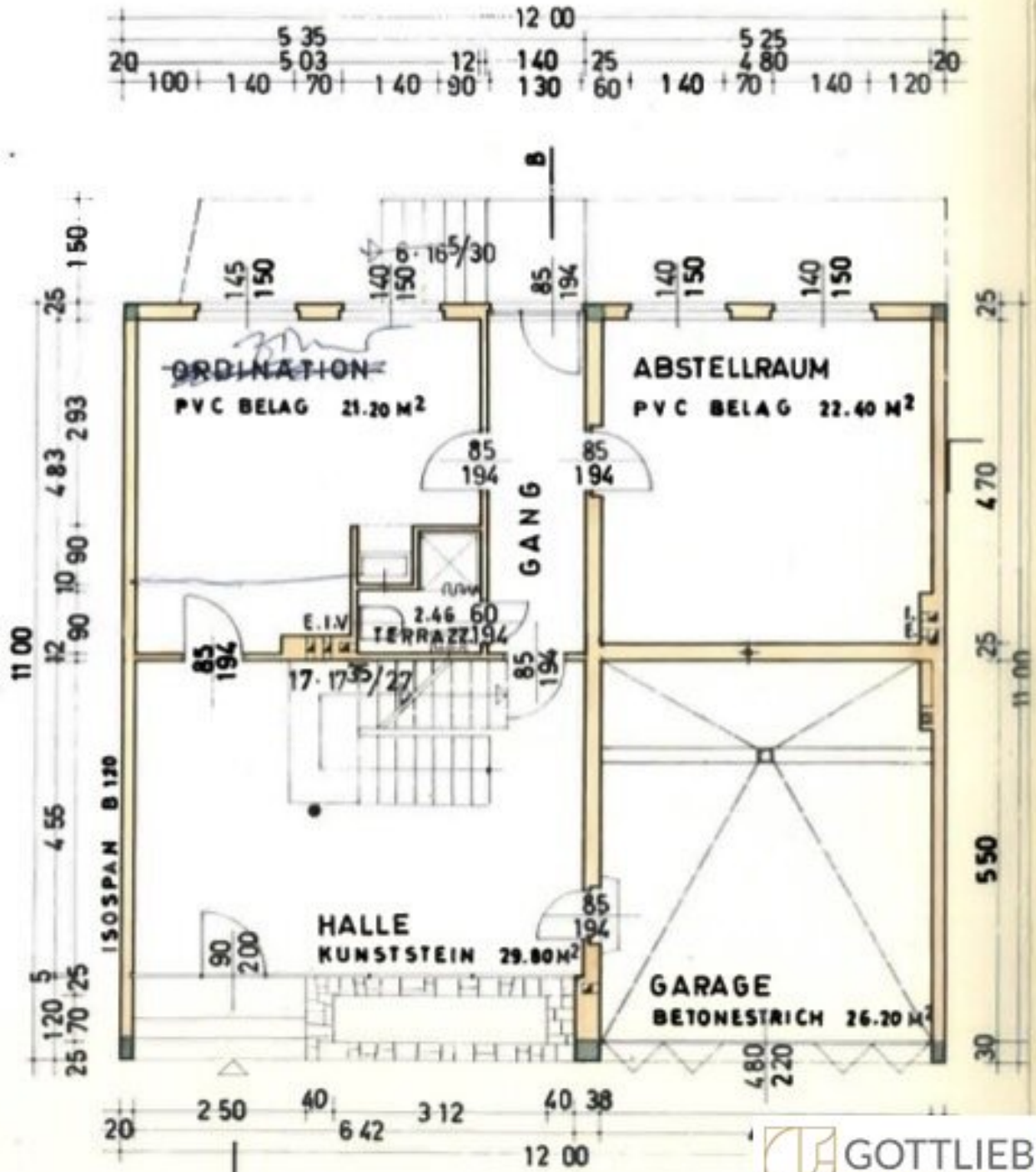
GOTTLIEB



GOTTLIEB

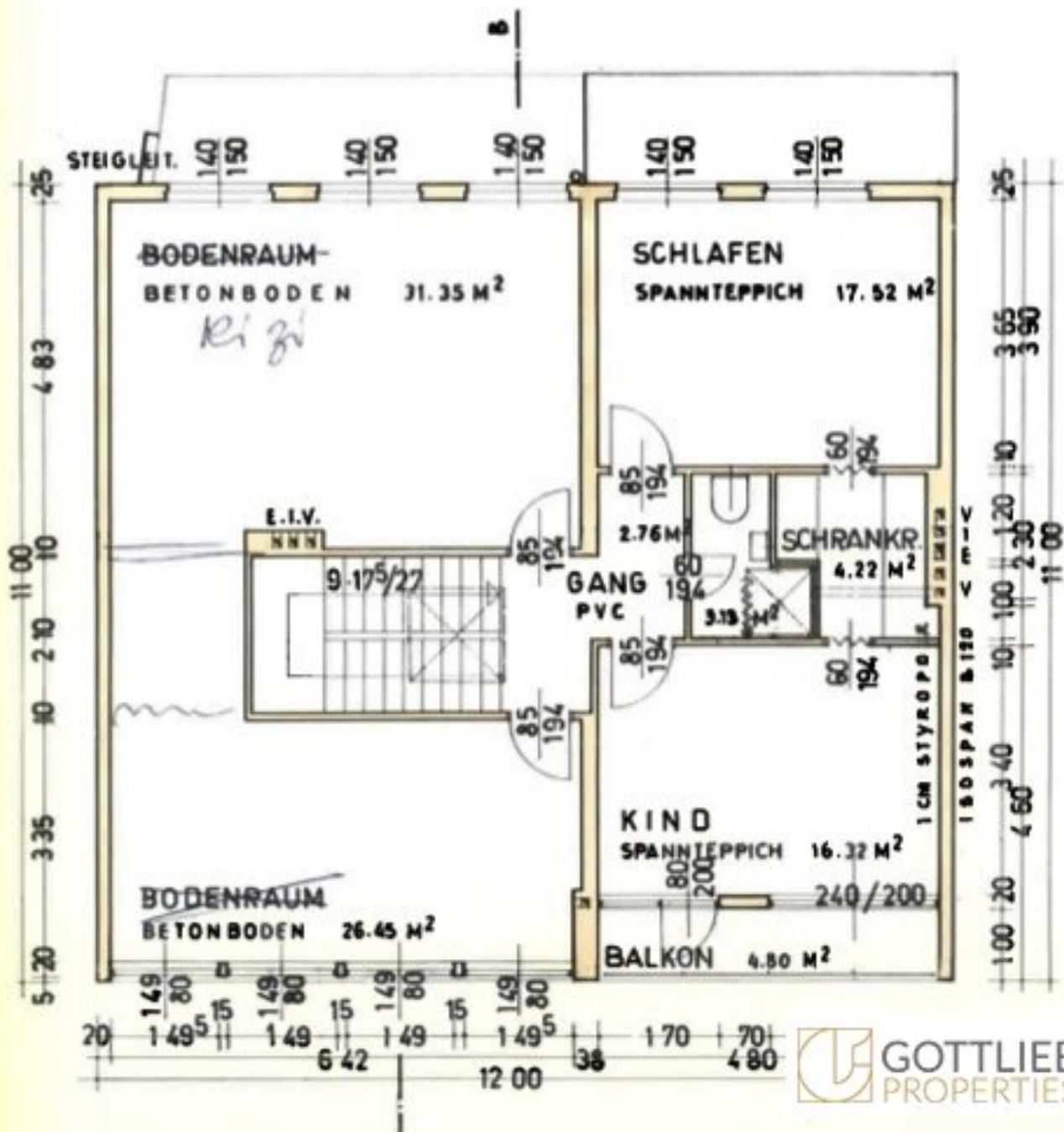
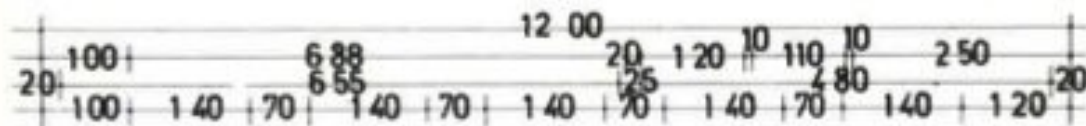


# ERDGESCHOSS

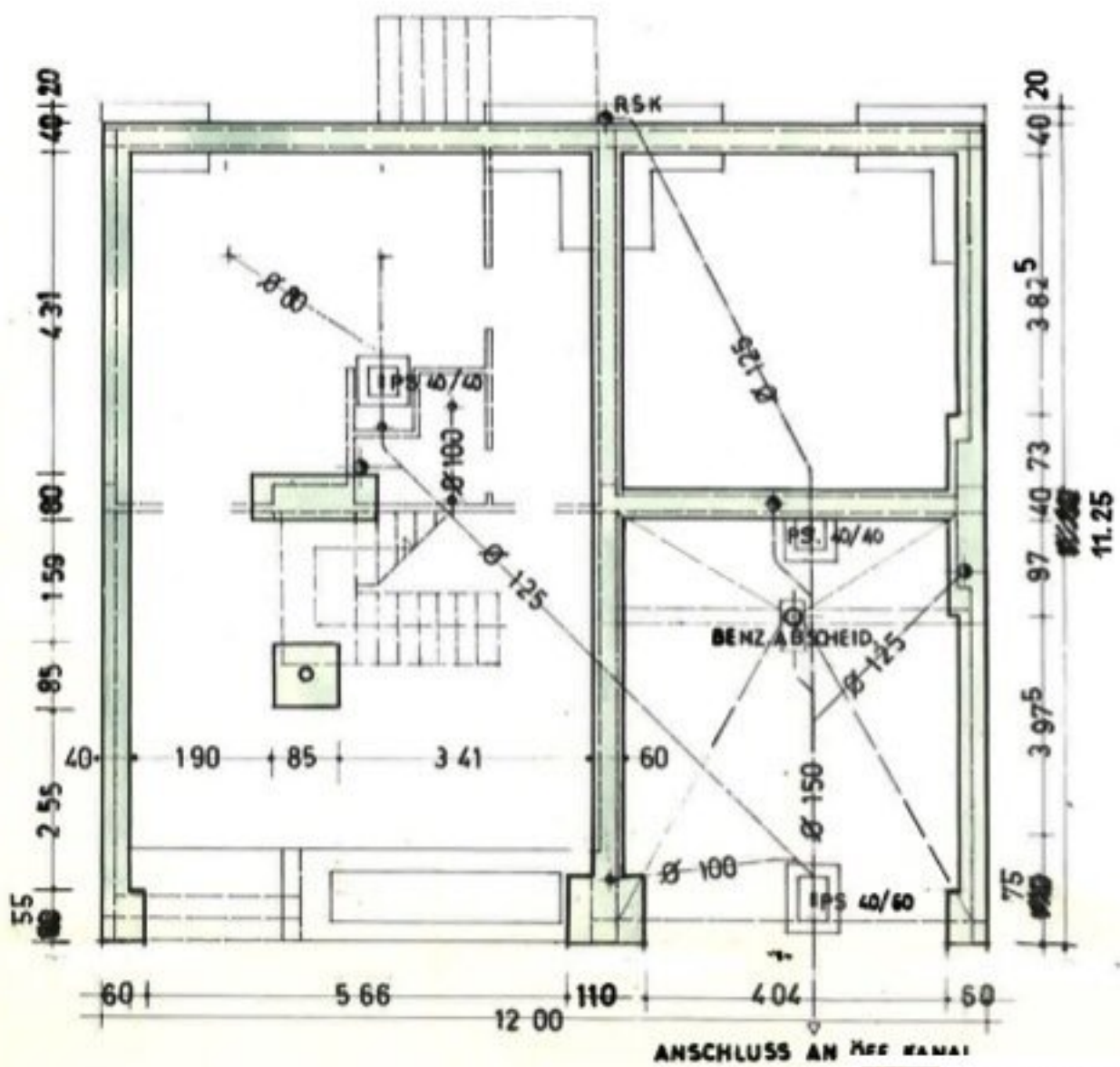
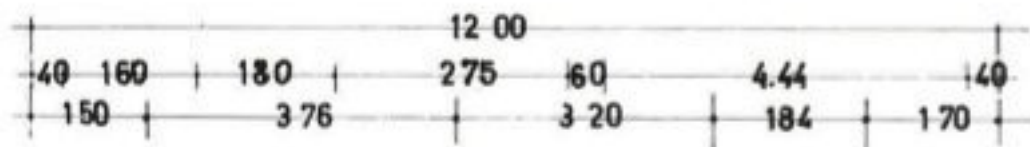




# DACHGESCHOSS



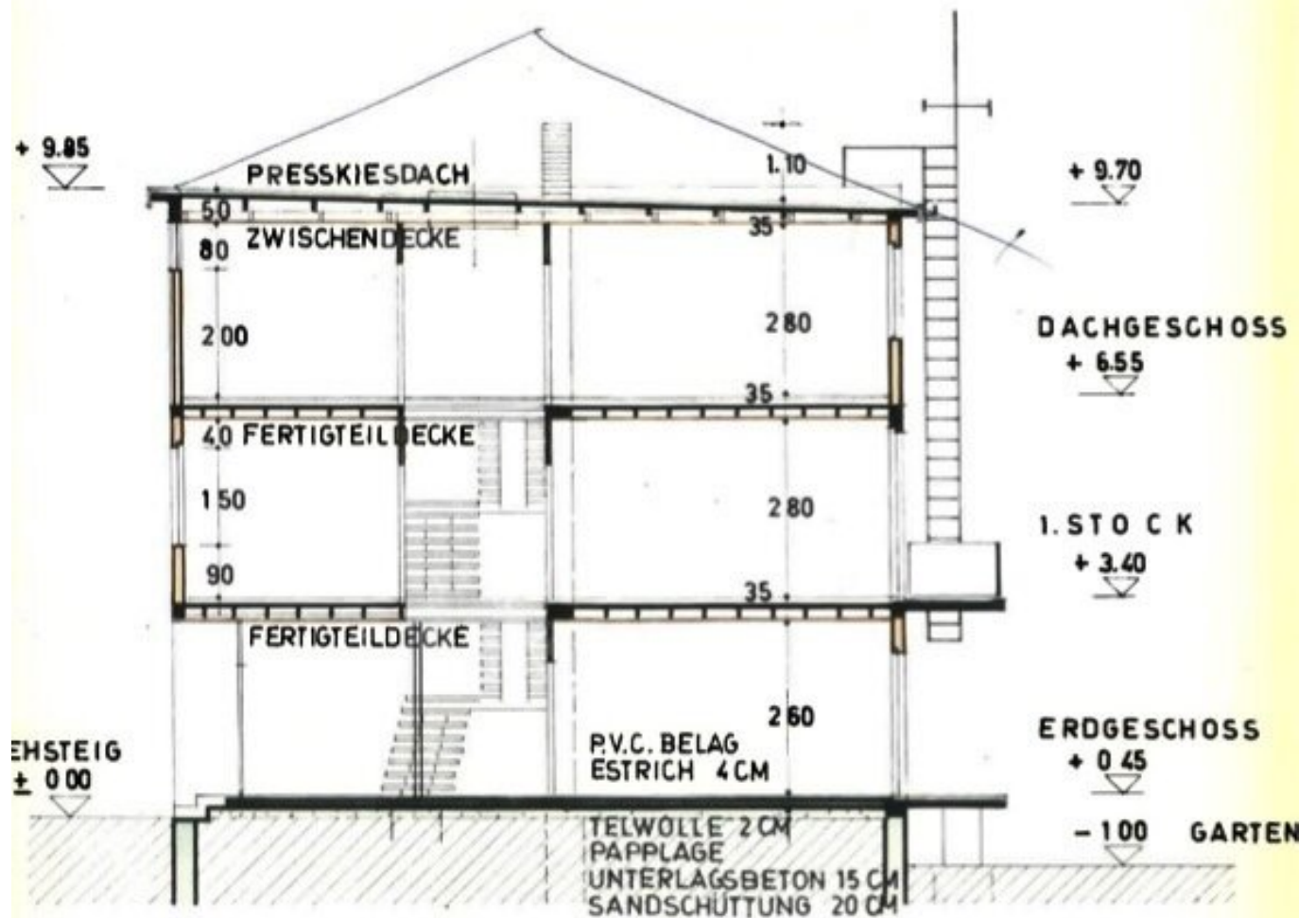
# FUNDAMENTE



ANSCHLUSS AN Netz KANAL

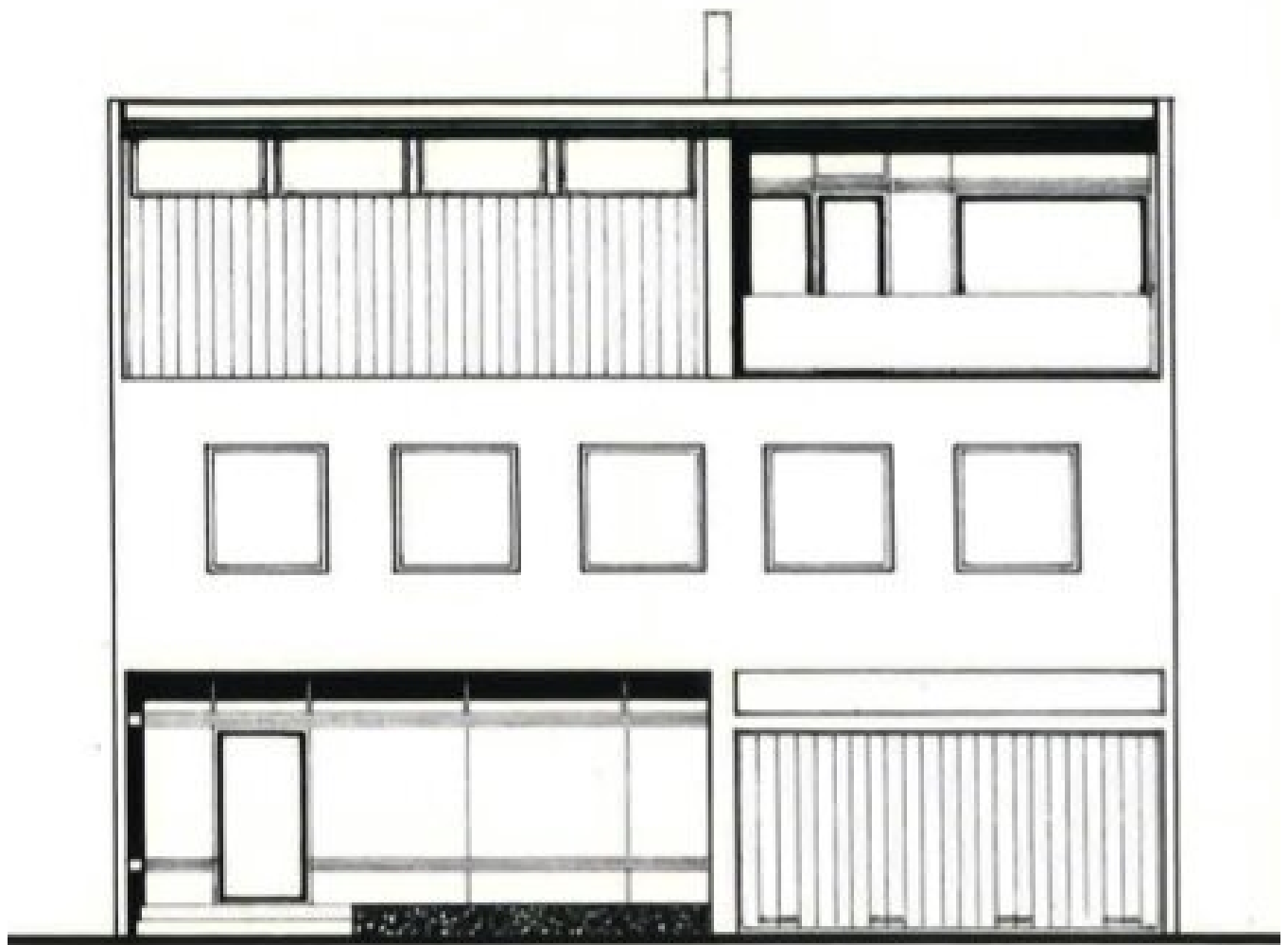


# SCHNITT A - B

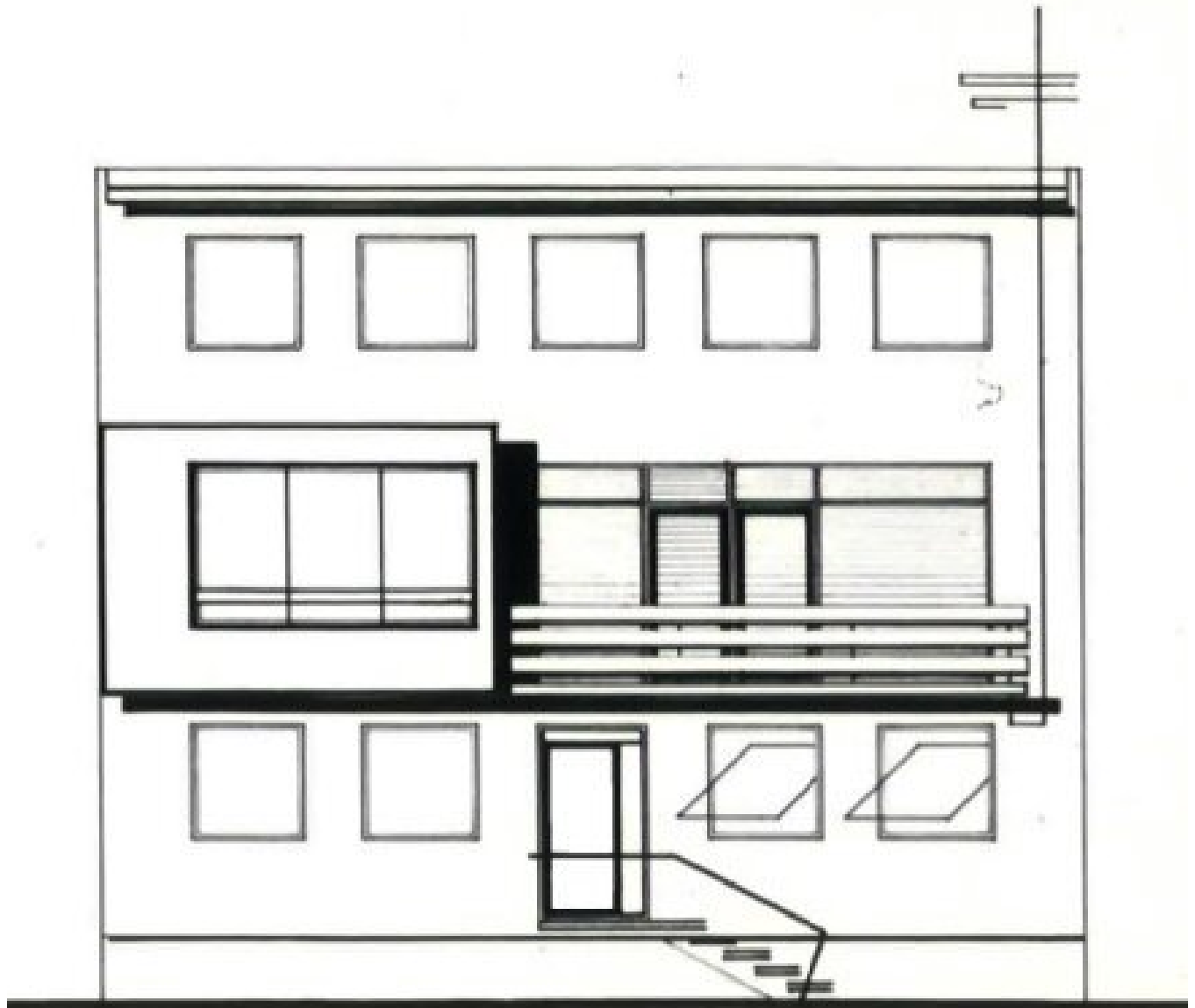


DIE HAUPTMAUERN SIND AUS ISOSPANSTEINEN  
MIT FÜLLBETON B 120 HERZUSTELLEN

# STRASSENANSICHT



# GARTENANSICHT



## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt im Zentrum von Hollabrunn, inmitten des westlichen Weinviertels gelegen, ein **absolut ruhig situiertes und großzügig geplantes Stadthaus aus dem Jahre 1963 mit Garten, zwei Balkonen und Garage**. Die Liegenschaft ist mit dem Auto etwa eine halbe Stunde von der nördlichen Stadtgrenze Wiens entfernt.

Dieses Objekt verfügt über **sieben Zimmer, insgesamt ca. 298 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei ostseitig gelegene Balkone mit Blick in den ca. 329 m<sup>2</sup> großen Garten**. Der ca. 496 m<sup>2</sup> große Eigengrund befindet sich mitten in einer **ruhigen Seitengasse in unmittelbar fußläufiger Nähe zum Stadtplatz sowie zum Bahnhof** mit Verbindungen u.a. nach Wien.

Im großzügig gestalteten **Eingangsbereich** führt eine **offene Treppe in das Obergeschoss**, welche die Größe dieses Entrees hervorragend zur Geltung bringt. Man erreicht von hier aus zentral eine **separat begehbare Gästewohnung mit Duschbad und Toilette**, die Garage, den Abstellraum sowie über einen Gang den Garten.

Über die Treppe gelangt man ins **erste Obergeschoss** zu einem **lichtdurchfluteten, geräumigen ca. 58 m<sup>2</sup> großen Wohn-Ess-Bereich mit Ausgang auf den ca. 9 m<sup>2</sup> ostseitig gelegenen Balkon**, in die **separat gelegene Küche** sowie in ein ca. 22 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit angrenzender, begehbare Garderobe, zu einem Wannenbad mit Dusche und Waschbecken sowie zu einer Gästetoilette.

Das **zweite Obergeschoss**, welches über eine weitere Treppe erreichbar ist, gliedert sich in einen Flur, von dem aus zentral **vier getrennt begehbare Zimmer mit einer Größe zwischen ca. 16 m<sup>2</sup> und ca. 31 m<sup>2</sup>**, ein Duschbad mit Waschbecken sowie eine Toilette zu erreichen sind. Von einem der ostseitig gelegenen Zimmer gelangt man direkt auf einen ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon.

**Optional kann auch das Dachgeschoss ausgebaut werden.**

Das Objekt ist nicht unterkellert.

+ Stadtzentrum

+ Ruhelage

+ ca. 298,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ ca. 331,45 m<sup>2</sup> Nutzfläche

+ ca. 329 m<sup>2</sup> Garten

### **Erdgeschoss**

+ ca. 29,80 m<sup>2</sup> Entree

+ ca. 21,20 m<sup>2</sup> Zimmer

+ Duschbad mit Handwaschbecken und Toilette

+ ca. 22,40 m<sup>2</sup> Abstellraum

+ ca. 26,20 m<sup>2</sup> Garage

### **Erstes Obergeschoss**

+ ca. 57,80 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 8,92 m<sup>2</sup> ostseitig gelegener Balkon

+ ca. 16 m<sup>2</sup> Küche

+ ca. 21,60 m<sup>2</sup> Zimmer

+ begehbare Schrankraum

+ Wannenbad mit Dusche und Waschbecken

+ separate Toilette

### **Zweites Obergeschoss**

+ zwischen ca. 16 m<sup>2</sup> und ca. 31 m<sup>2</sup> vier Zimmer

+ ca. 4,80 m<sup>2</sup> ostseitig gelegener Balkon

+ Schrankraum

+ Duschbad mit Waschbecken sowie Toilette

**Potential:**

**Dachgeschoss optional voll ausbaubar**

## **Ausstattung**

+ Vollholz-Stabparkettböden

+ Fliesenböden

+ Gas-Zentralheizung

+ zwei ostseitige Balkone

+ großzügige Garage

+ Gästewohnung im Erdgeschoss

## **Lage und Infrastruktur**

Von der Wiener Innenstadt über die Autobahn A22, die S1 und S3 bis zum Knoten Stockerau erreicht man diese Liegenschaft in ca. 45 Minuten. Über die Nordwestbahnstrecke ist die Schnellbahnlinie S3 direkt an das öffentliche Netz der Wiener Verkehrsbetriebe eingebunden.

Umgeben von sanften Hügeln, Feldern und Weinbergen ist die Stadt Hollabrunn Zentrum des westlichen Weinviertels.

**In fußläufiger Entfernung erreichen Sie innerhalb von wenigen Minuten den S-Bahnhof sowie das Freizeitzentrum mit Freibad und Sporteinrichtungen wie den Tennis-, Fußball-, Volleyball- und Eislaufplatz. In der näheren Umgebung erreichen Sie fußläufig, aber auch in wenigen Autominuten, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und das Einkaufszentrum, Kindergärten, eine Volksschule, Gymnasien sowie das Uni-Zentrum Hollabrunn für Wirtschaftsingenieurwesen, Umweltmanagement und Betriebswirtschaft.**

Ärzte und Fachärzte, das Krankenhaus Hollabrunn und Banken sind ebenso nur wenige Gehminuten entfernt und komplettieren die sehr gute Infrastruktur.

Der Kirchenwald mit der bekannten Kolisko-Warte ladet zu Spaziergängen und Wanderungen oder ausgiebigen Radtouren ein und bietet sich zur Freizeitgestaltung für die gesamte Familie an. Zu gemütlichen und kulinarischen Abenden laden diverse Buschenschanken, Heurigen und Restaurants in der unmittelbaren Umgebung.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap