

## **FAMILIENFREUNDLICHES HAUS MIT GROßEM GARTEN IN DER GARTENSTADT!**



IMG\_5685-HDR

**Objektnummer: 3814\_516**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2020 Hollabrunn                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1963                                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 62,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 294,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,90                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 329.000,00 €                             |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                          |

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**



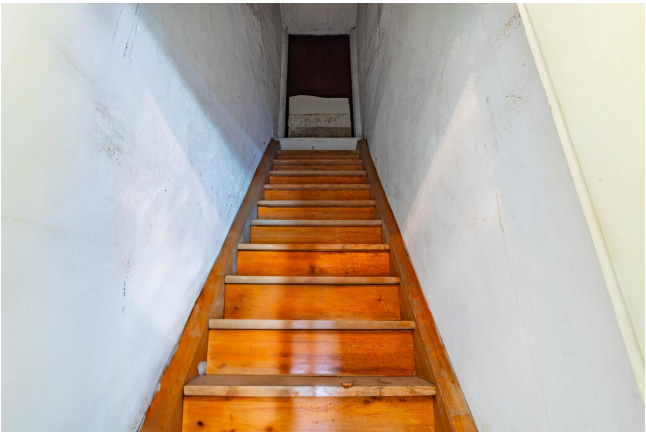














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. 35 km von Wien (über die S3) entfernte Liegenschaft in der Schulstadt Hollabrunn. Der Ort hat sich in den letzten Jahren auch als Geheimtipp für anspruchsvolle Wiener entwickelt, welche die Vorzüge eines privaten Hideaways nahe der Großstadt zu schätzen wissen.

In diesem gepflegten sowie mit einer großzügigen Raumaufteilung ausgestatteten Objekt finden Sie ein wahres Paradies für die ganze Familie und Hobbywerker. Dieses sofort verfügbare und teilmöblierte Einfamilienhaus präsentiert sich auf zwei Etagen: Das Obergeschoss bietet ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während das Untergeschoss über weitere ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügt (Garage: dzt. andere Nutzung). Im Erdgeschoss sind ein Wohnzimmer, drei Schlafräume, eine Küche, ein Bad, ein WC, eine Speis sowie ein Vorraum mit Balkon untergebracht.

Das Gebäude wurde in den 60iger Jahren in ziegelmassivbauweise errichtet. Die Liegenschaft wurde vom Eigentümer liebevoll gepflegt und erhalten. Nun ist es aber an der Zeit die Liegenschaft zu modernisieren und den heutigen Anforderungen anzupassen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Objekt wird mittels Gaszentralheizung beheizt.

Mit diesem sonnigen Grundstück finden Sie ein perfektes Familiendomizil. Die fantastische Lage macht es möglich, dass die Hektik des städtischen Alltags hinter Ihnen bleibt. Umgeben von Bäumen, Blumen und Sträuchern können Sie den Sommer in vollen Zügen genießen. Der romantische Garten und die große Terrasse bieten Gartenfreude pur – somit steht dem perfekten Sommer nichts mehr im Wege!

Hollabrunn erreicht man vom Wiener Stadtrand in ca. 35 Min über die Bundesstraße S3. Im Ort befinden sich Schulen, Spital, Einkaufszentrum, Kindergärten, Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Eine öffentliche Verkehrsanbindung durch Bus und Schnellbahn ist ebenfalls vorhanden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 294.8

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz G

wärmebeda

rf:

Faktor Ges 2.9

amtenergie

effizienz:

Klasse E

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.