

**Idyllisches Wohnhaus auf großem Grundstück (ca.1850m²)
vermittelt Urlaubsfeeling –Waldrandlage!**



2

Objektnummer: O2100165033
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2812 Hollenthon
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	185,00 m²
Gesamtfläche:	194,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	118,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 184,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	329.900,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

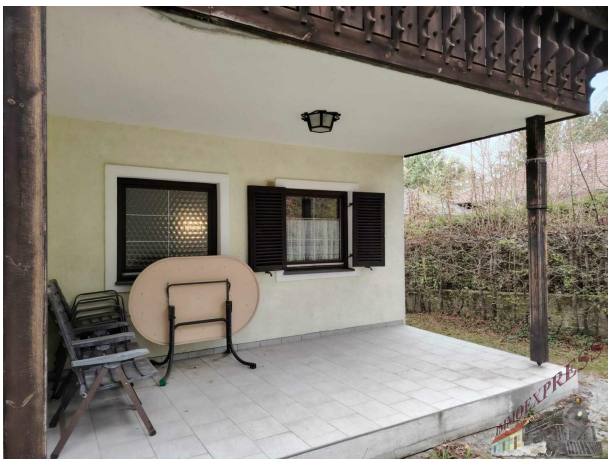
Ihr Ansprechpartner



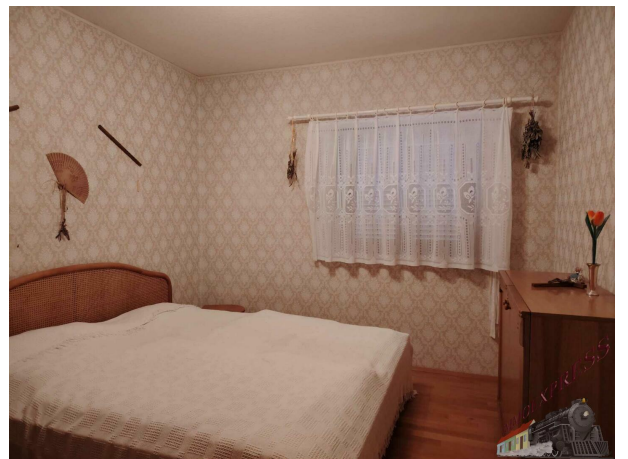
Helmut Schuster

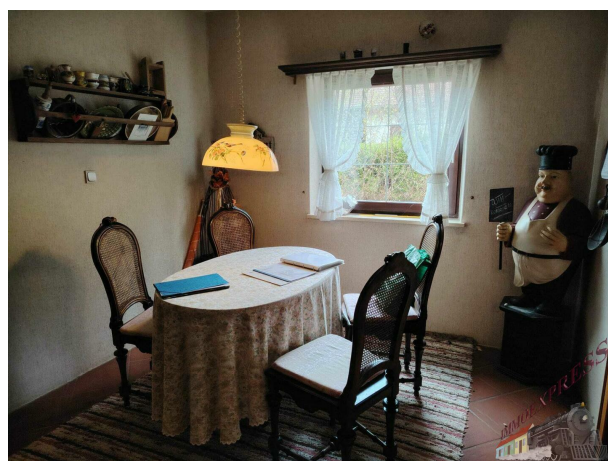
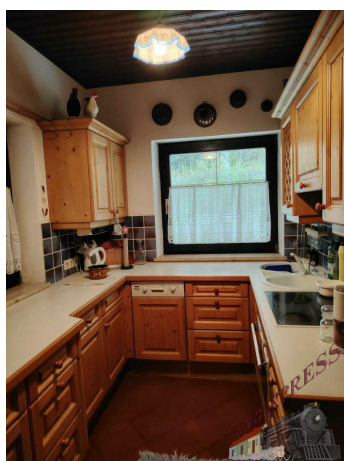
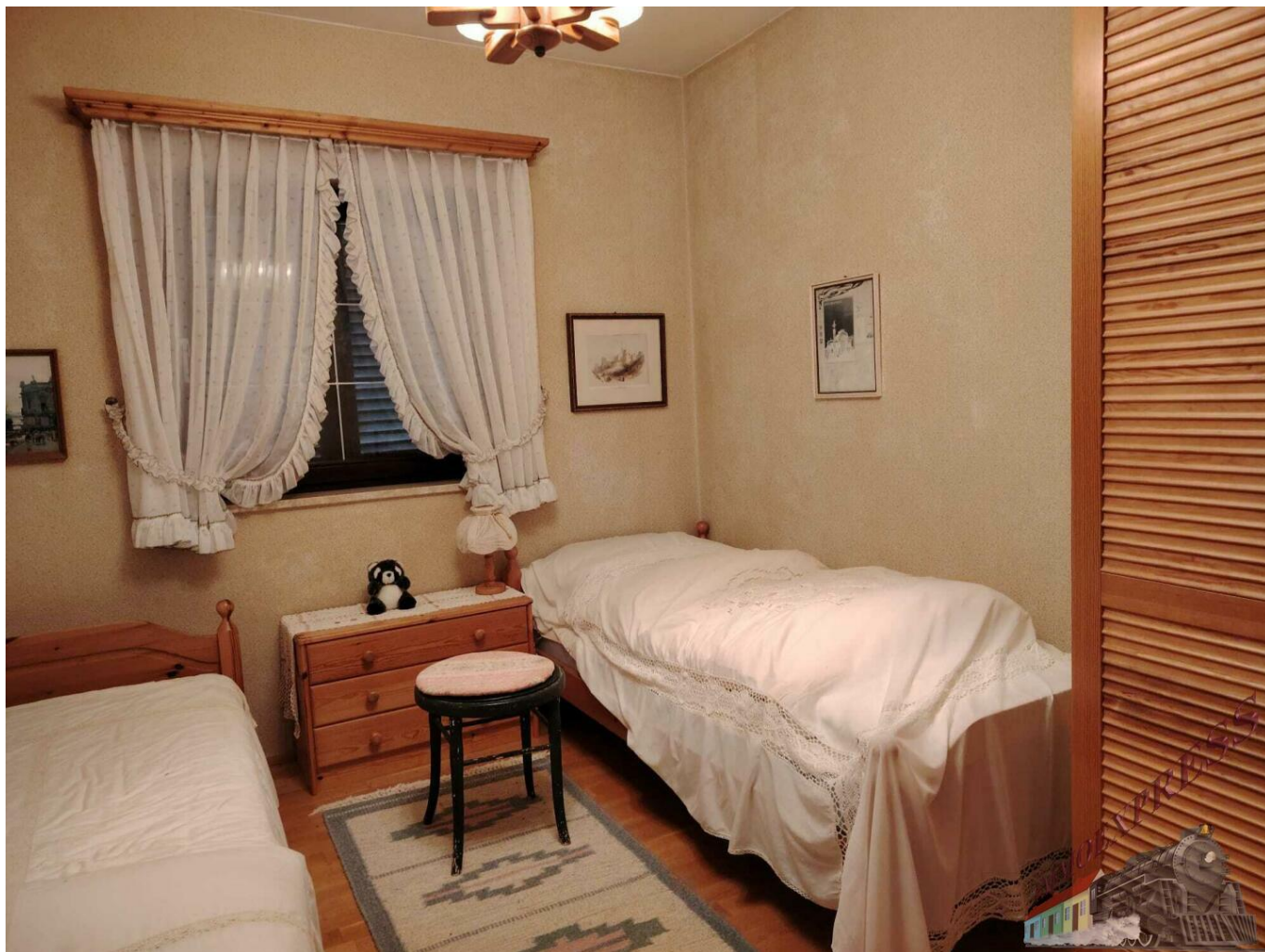
Immoexpress KG



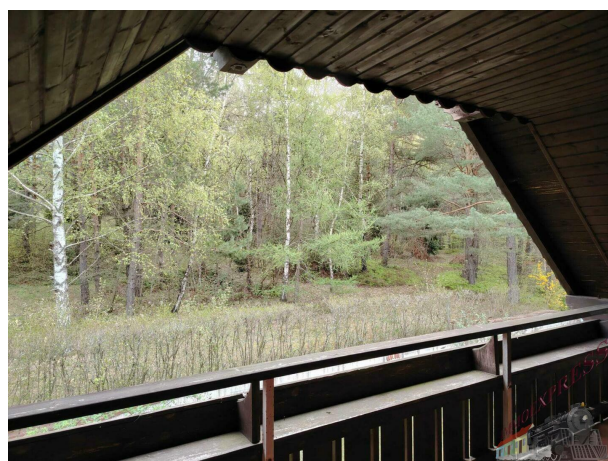
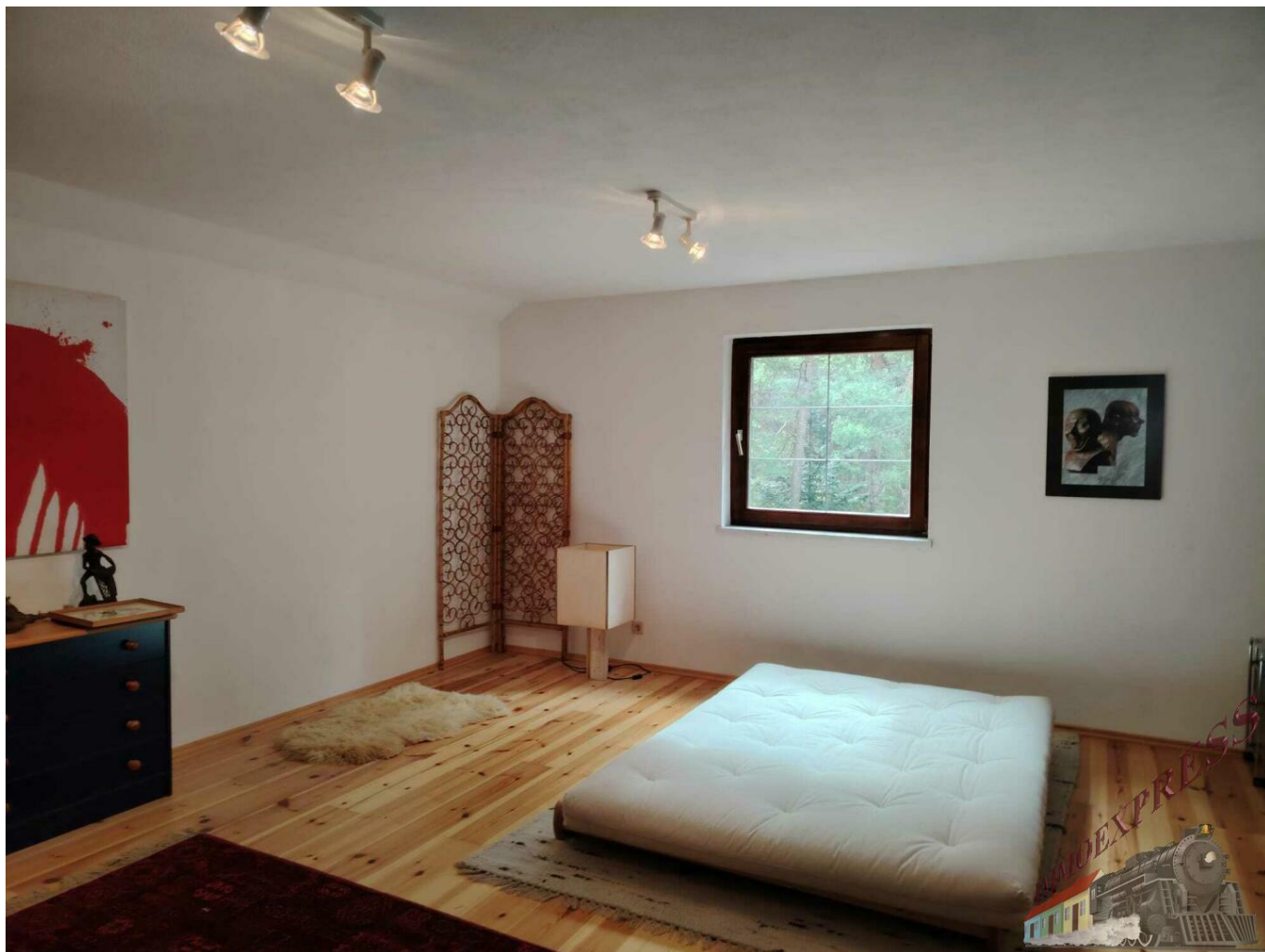


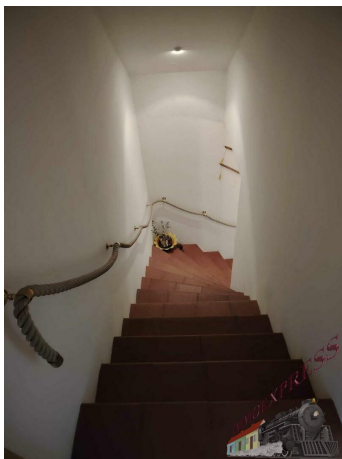


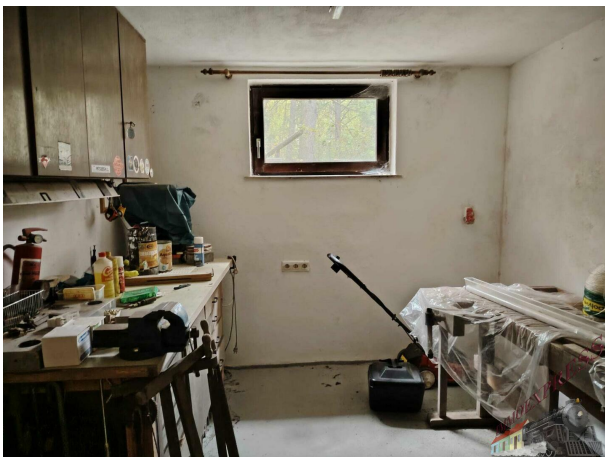












Objektbeschreibung

Sie suchen gesunde Luft, grüne Umgebung, Ruhe, Abgeschiedenheit?

Sie suchen ein Einfamilienhaus auf großem Grundstück (ca. 1.847m²) in Waldrandlage?

Dann sind sie hier richtig!

Dieses Haus ist der ideale Rückzugsort für all jene, die die Idylle des Landlebens lieben, liegt aber nicht allzu weit vom A2-Verkehrsknoten Grimmenstein/Edlitz (ca. 15km) entfernt, um rasch die Städte Wiener Neustadt oder Wien zu erreichen.

Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse, vor dem Haus befindet sich eine große Rasenfläche, ringsum stehen Bäume und Sträucher. Eine kleine Rasenfläche hinter dem Haus bietet Platz für einen Pool.

Das Haus Baujahr 1981 ist in Massivbauweise ausgeführt und bietet eine Wohnfläche von ca. 185m² und einen großen Keller mit ca. 118m². Es ist mit einem Bramac-Ziegeldach versehen und wurde ca. 1990 um einen Garagen-Zubau erweitert. Es verfügt über 3 Etagen. Besonders das große Wohnzimmer im Landhausstil vermittelt mit den hölzernen Querbalken und dem Kachelofen ein besonderes Wohnambiente.

Beheizt wird das Haus mittels einer Öl-Zentralheizung und alternativ steht auch ein Heizkessel für feste Brennstoffe zur Verfügung.

Neben der Garage gibt es für weitere PKWs am Grundstück Abstellmöglichkeiten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß (ca. 112m²): Wohnzimmer im Landhausstil (ca. 36m²), Schlafzimmer mit ca. 11m², Gästezimmer mit ca. 10m², Abstellraum, WC, Gang, Bad mit Wanne (ca. 7m²), Küche mit allen Geräten ausgestattet mit anschließendem Esszimmer/Diele (ca. 24m²). Im

Erdgeschoß befindet sich auf der Rückseite vom Haus eine überdachte Terrasse mit ca. 10m².

Obergeschoß (ca. 73m²): Diele (ca. 20m²), Zimmer (ca. 21m²), Zimmer (ca. 25m²), WC, Loggia mit schönem Ausblick (ca. 19m²)

Keller (ca.118m²): 5 Kellerräume, Gang, Heizraum

Sonstiges:

Der Grundzustand des Hauses ist gut, allerdings sind 2 Kellerräume wegen Feuchtigkeit sanierungsbedürftig. Der DG-Ausbau muss nachträglich bewilligt werden.

Lage:

Am Ende einer Sackgasse, am Waldrand in Hollenthon, einem Ort, der für seine vielen Sonnenstunden bekannt ist. Der A2 Knotenpunkt Grimmenstein/Edlitz ist ca. 15km entfernt.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. DI (FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.