

**Helle, gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in ruhiger Lage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3056\_1740**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 244,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,33
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Vekony**

ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

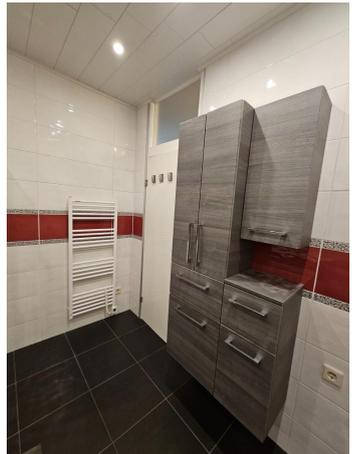
H +43 664 137 88 77

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

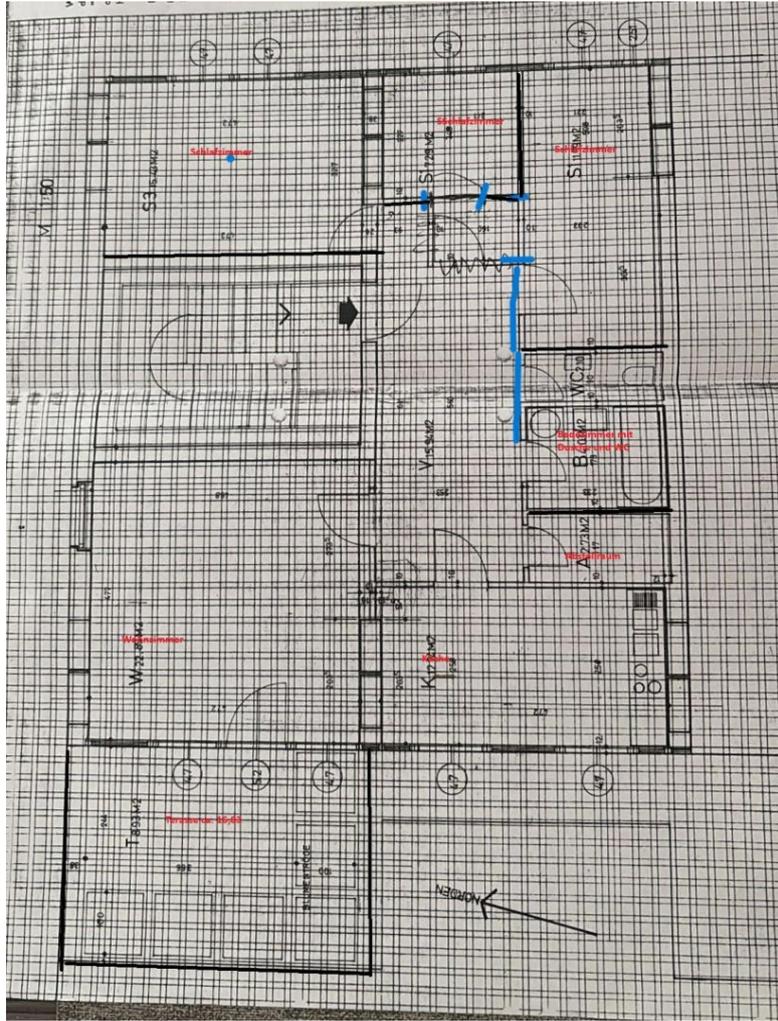


termin zur









## Objektbeschreibung

Wenn Sie in der Nähe von Wien wohnen möchten und dabei Ruhe und Erholung suchen, ist Hollabrunn die ideale Kleinstadt für Sie.

Freundliche Bewohner, zahlreiche kleine Geschäfte und ein einladender Hauptplatz machen den Charme dieser Stadt aus.

In dieser ruhigen Stadtlage befindet sich diese helle und sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit einer 16 qm großen Terrasse, im 2. Stock (ohne Aufzug).

Das ca. 23 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer überzeugt durch einen stilvollen Kachelofen, der nicht nur für zusätzliche Wärme sorgt, sondern dem Raum auch eine freundliche und romantische Atmosphäre verleiht. Über den Kachelofen kann gleichzeitig auch die Küche beheizt werden.

Alle Räume sind zentral begehbar und bieten eine durchdachte Raumaufteilung. Das Badezimmer wurde vor wenigen Jahren renoviert und mit einer modernen Duschkabine ausgestattet.

Außenrollläden schützen im Sommer vor starker Sonneneinstrahlung und Hitze, während sie im Winter isolierend gegen Kälte wirken. An allen Fenstern sind außerdem Insektenschutzgitter angebracht – ideal für die warmen Monate.

Die Wohnung wird aktuell mit Strom beheizt, das Wohnhaus verfügt jedoch über einen Fernwärmeanschluss, der bei Bedarf jederzeit genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 16,80 m<sup>2</sup> große, südwestlich ausgerichtete Terrasse, die ausreichend Platz bietet, um gemeinsam mit Familie oder Freunden entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung kann möbliert oder unmöbliert übernommen werden – dies hat keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Fazit: Eine sehr gepflegte, helle 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Sonnenterrasse, guter Raumaufteilung und angenehmer Nachbarschaft – perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Eckdaten:

-----

Wohnzimmer ca. 22,80 qm

Zimmer ca. 15,70 qm

Zimmer ca. 11,50 qm

Zimmer ca. 7,30 qm  
Küche ca. 12,20 qm  
Abstellraum ca. 2,70 qm  
Badezimmer (mit Dusche und Toilette) ca. 9,10 qm  
Vorzimmer ca. 15,90 qm  
Terrasse ca. 16,80 qm

Kaufkonditionen:

-----  
Kaufpreis: € 239.000,- (Verhandelbar)  
Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt.

Lage:

-----  
Ruhige Gegend mit viel Grün.  
Ein Billa-Supermarkt ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Hauptplatz sowie der Hauptbahnhof befinden sich jeweils etwa 10 Gehminuten entfernt. Zahlreiche Geschäfte und eine Bäckerei befinden sich am Hauptplatz.  
In Hollabrunn gibt es einen Gewerbepark mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und auch Modegeschäften. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 244.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 3.33

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges F

amtenergieeffizien

z: