

**NUR 5 GEHMINUTEN VOM BAHNHOF HOLLABRUNN:
JAHRHUNDERTWENDE-STADTHAUS MIT GROßEM
POTENTIAL**



Bild_08

Objektnummer: 240/01149

Eine Immobilie von Michael Zlabinger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gschmeidlerstraße 46
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	1903
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Michael Zlabinger

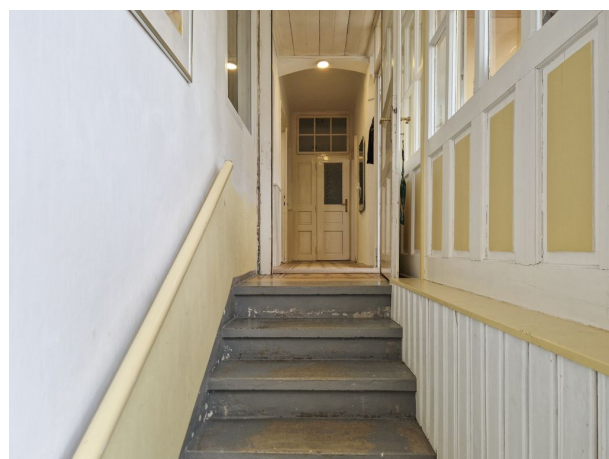
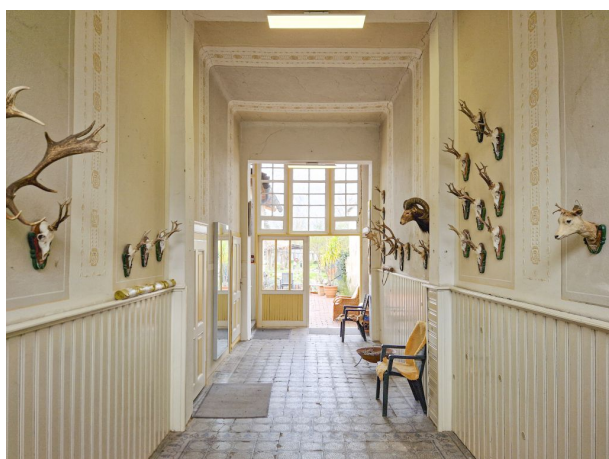
Michael Zlabinger Immobilien

T 0676/525 44 28

H 0676/525 44 28

F 02954/2057

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













Objektbeschreibung

Objektbetreuer: Michael Zlabinger, Tel. 0676/525 44 28 **Eckdaten:** - Grundgröße ca. 772m² (nicht im Grenzkataster), Wohnfläche ca. 130 m² inkl. Wintergarten - 4 Zimmer (3 ausgeführt) + große Wohnküche, Bad, extra WC - Wintergarten (ca. 2007/08) - Warmwasser mittels Solar, toller Kachelofen - sehr schöner Schwimmteich im ruhigen, sonnigen Garten - nur 5 Gehminuten zum Bahnhof und zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten - **Richtpreis: € 350.000,-** *der tatsächliche Kaufpreis kann niedriger oder höher sein! Dieses großzügige, traditionelle Jahrhundertwende-Stadthaus wurde ca. 1903 errichtet und im Laufe der Jahre in die heutige Form und den derzeitigen technischen Zustand gebracht. So wurde zum Beispiel ca. 2023 das Badezimmer komplett erneuert und in den letzten Jahren das WC renoviert, der Wintergarten und der Schwimmteich errichtet, straßenseitig neue Fenster eingebaut, teilweise eine Dämmung aufgebracht, eine Solaranlage für die Warmwasserversorgung installiert usw. Trotzdem sind zahlreiche ursprüngliche Details wie Stukkaturen, alte Fliesen und Parketten, schöne Holztüren, usw. erhalten geblieben. Betreten wird das Haus direkt von der Gschmeidlerstr. durch eine Einfahrt, welche ebenfalls über zahlreichen schöne Stil-Altbaumerkmale verfügt. Aufgrund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (siehe Beilage), ist ein weiterer Ausbau bzw. Zubau des bestehenden Gebäudes rechtlich möglich. Die technische Umsetzbarkeit, z.b. einer Aufstockung und/oder eines Ausbaues des Rohdachbodens, wäre natürlich noch abzuklären. Der komplett ruhig gelegene, innenhofartige Garten verfügt über einen tollen Schwimmteich samt einem geschmackvollen Holzdeck und einem Bewuchs, aus dem eine wunderschöne Grünoase mitten in der Stadt gestaltet werden kann. An der hinteren Seite der Liegenschaft befindet sich ein Holzgarage, die über einen Schotterweg entlang des Göllersbaches erreichbar ist. Diese hintere Zufahrt ist obendrein für den An- oder Abtransport bei Arbeiten am Haus und im Garten sehr praktisch. Das Stil-Altbau-Flair, die Raumanordnung mit viel Platz, das Aus- und Zubaupotential, der ruhige Garten mit Schwimmteich, die direkte Nähe zum Bahnhof und zu Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Vorteile der hervorragenden Infrastruktur der Bezirkshaupt- und Schulstadt Hollabrunn, zeichnen diese besondere Liegenschaft aus. **Raumaufteilung:** Flur ca. 5,40 m² Küche ca. 12,65 m² Wohnzimmer ca. 41,69 m² Schrankraum ca. 9,30 m² WC ca. 1,30 m² Badezimmer ca. 8,00 m² Zimmer (Quertrakt) ca. 32,50 m² Wintergarten ca. 19,20 m² ----- Gesamt ca. 130 m² **Heizung/Energieausweis:** Die Heizung erfolgt über einen großen Kachelofen und einen Pelletsofen im Wohnzimmer und zahlreichen Infrarotpanelen sowie über eine el. Fußbodenheizung im Badezimmer. Die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer Solaranlage mit Pufferspeicher und ergänzend elektrisch. Ein Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben. **Anschlüsse:** Strom, Wasser, Kanal, Brunnen, Festnetz-Telefonie/-Internet, Sat-TV **Übergabe:** nach Vereinbarung **Kosten: Richtpreis: € 350.000,-** *der tatsächliche Kaufpreis kann niedriger oder höher sein! Gemeindeabgaben (Wasser, Kanal, Müll, Grundsteuer): dzt. ca. € 113,- aufs Monat gerechnet Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis (kann gegebenenfalls entfallen) Provision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. Vertragserrichtung: ca. 1,5% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. **WICHTIG - Nachweispflicht:** Damit wir der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber unseren

Auftraggebern nachkommen können, ersuchen wir Sie bei Anfragen um vollständige Übermittlung Ihrer aktuellen Daten (Name/Firma, Adresse, Telefonnummer, E-Mailadresse). Weitere Informationen zur Immobilie können wir Ihnen erst bei Vorhandensein dieser Daten zukommen lassen. Hinweis: - Alle Angaben stammen von Dritten und sind daher ohne Gewähr! - Zlabinger Immobilien ist bei diesem Angebot als Doppelmakler tätig. - Zlabinger Immobilien hat KEIN wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. - Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) laut unserer Homepage. © Michael Zlabinger Immobilien