

## großzügige 4 Zimmer-Wohnung zum fairen Preis



Wohnzimmer

Objektnummer: 960/73103

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,75
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,84 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	128,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



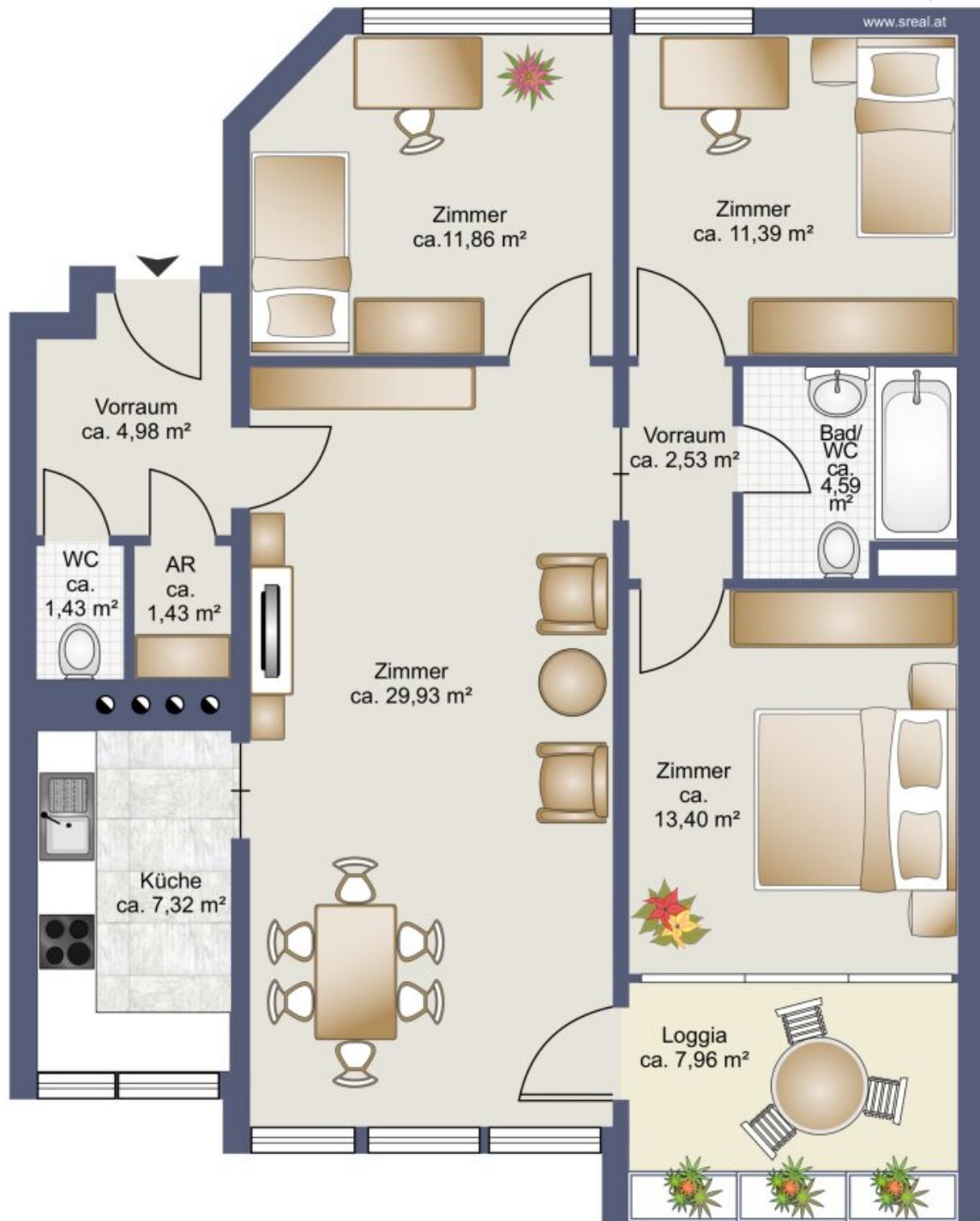
**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg









Skizze Planskizze

# Objektbeschreibung

In der Castelligasse in einem 1981 errichteten Gebäude gelangt diese sehr gut geschnittene 4 Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Stock zum Verkauf.

Die sehr ruhige Lage verspricht eine hohe Lebensqualität.

Highlight der Wohnung ist die ca. 8 m<sup>2</sup> große Loggia, in der Sie nach getaner Arbeit, so richtig erholen und entspannen können.

Im Wohnzimmer wäre ein Kamin empfehlenswert - der nicht nur optisch überragend wäre - sondern auch in der Übergangszeit wohlige Wärme spenden würde - auch die Heizkosten würden sich reduzieren.

Parkplatz, Kellerabteil und ein sehr großer Spielplatz lassen keine Wünsche offen.

Es besteht **ein Landesdarlehen** welches noch bis Juni 2028 läuft. Dieses Darlehen wird vom Land NÖ gefördert und kann nicht vorzeitig rückbezahlt werden. Die mtl. Eigenleistung unter Berücksichtigung der Förderung beträgt ca. € 131,94 und kommt bis Juni 2028 zur monatlichen Vorschreibung hinzu.

## Perfekte Lage der Wohnung:

- Zentral, ruhig gelegen – „quasi vor der Haustür“ befinden sich alle Nahversorger, viele Geschäfte, Bushaltestelle und Bahnhof fußläufig erreichbar.
- Facettenreiche Gastronomie, hohes Schulangebot, EURO-Center und EKZ mit einer Vielzahl von Geschäften, im Nahbereich LKH Hollabrunn, Heurige/Kellergasse mit dem „legendärem Mozart-Pinkelstein“, Kolisko-Aussichtswarte, Motorikpark für „jung und alt“.....usw.
- Praktische Verkehrsanbindung: In ca. **40 Minuten über S 3 und A 22 mittels PKW/Bahn nach Wien**, ca. 15 Minuten nach **Stockerau, Tulln, Mistelbach, sowie Grenzübergang Kleinhaugsdorf nach Znaim**.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126738?accessKey=68f4>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## 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 <1.500m  
Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap