# Weinkeller-Refugium mit Wohnkomfort und Gartenparadies



Objektnummer: 960/73202

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2020 Hollabrunn

Baujahr:1995Zustand:GepflegtMöbliert:TeilWohnfläche:51,68 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 2

WC: Terrassen:

Heizwärmebedarf: F 182,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,42

Kaufpreis: 319.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Jasmin Rotter**

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

T +43 (0) 50100 - 26335









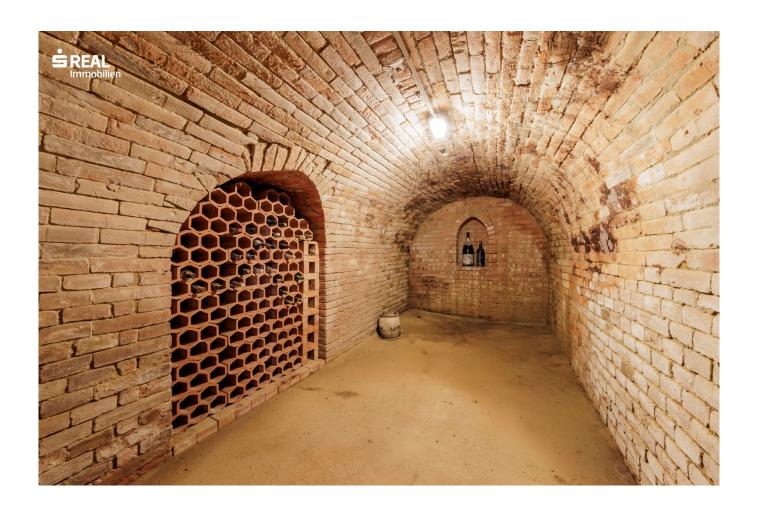






























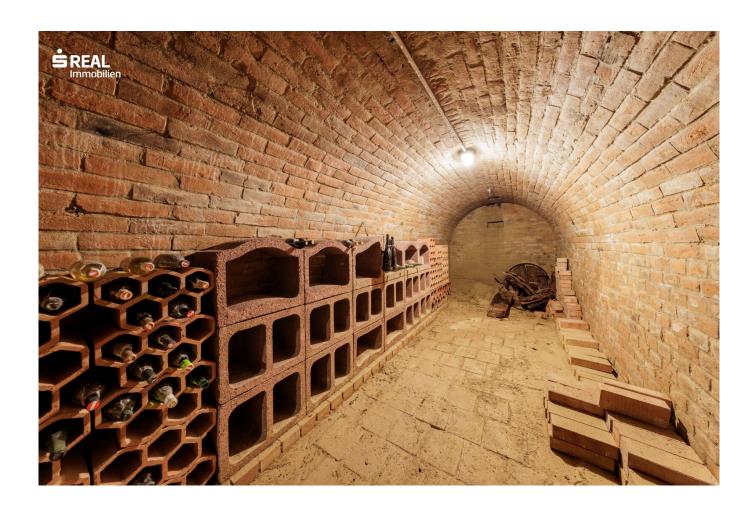






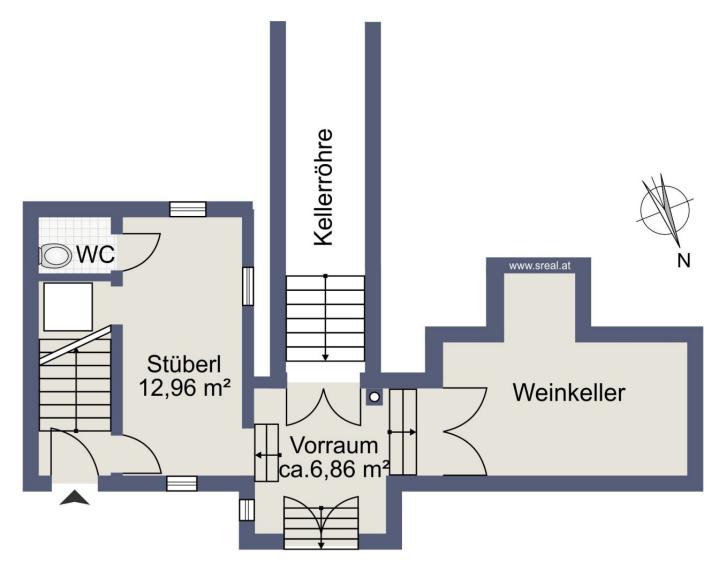






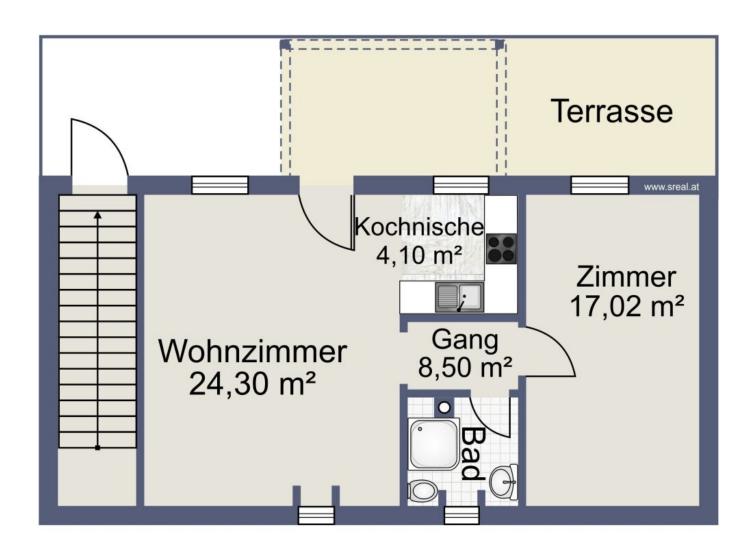




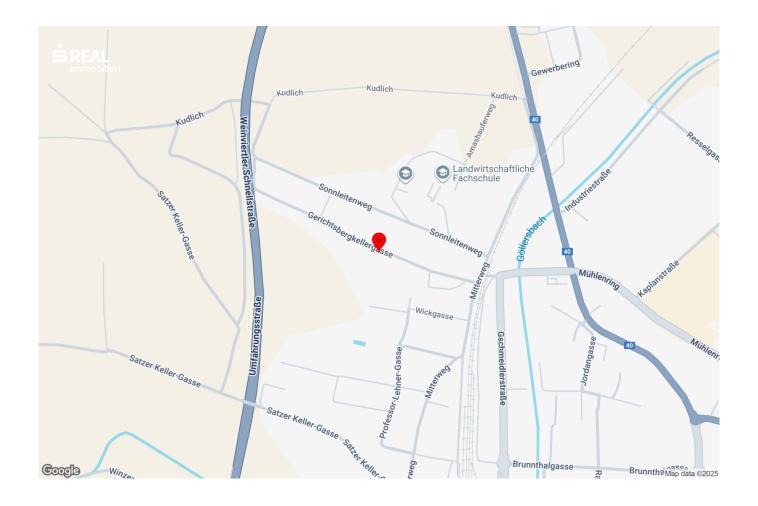


Skizze Kellergeschoss





Skizze Erdgeschoss



# **Objektbeschreibung**

Inmitten der **beliebten Kellergasse** von **Hollabrunn** erwartet Sie ein außergewöhnlicher **Rückzugsort**, der **Tradition**, **Gemütlichkeit** und **Erholung** vereint.

Auf einer Grundstücksfläche von rund **306 m²** stehen ein großzügiger Wohn- und Aufenthaltsbereich von ca. **50 m²**, ein gemütliches Stüberl mit ca. **40 m²** sowie zwei charaktervolle Kellerröhren zur Verfügung.

Das Anwesen ist **voll möbliert** mit hochwertigen **Echtholzmöbeln** und bietet mit **Swimmingpool**, **Terrasse**, **Pavillon** und überdachter **Laube** den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Grünen. Der weitläufige, uneinsehbare Garten ist liebevoll angelegt, hervorragend gepflegt und garantiert Ruhe sowie Privatsphäre – ideal für **Genuss**, **Erholung** und **geselliges Beisammensein.** 

## Raumaufteilung im Überblick

#### Wohnbereich:

- großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche
- Flur mit Verbindung zu allen Räumen
- Badezimmer mit Dusche. WC. Waschtisch und Fenster
- großzügiges Schlafzimmer mit Klimaanlage

Der Wohnbereich wurde **1995** massiv in **Ziegelbauweise** errichtet und verbindet dadurch Stabilität mit zeitlosem Wohnkomfort.

#### Keller:

- einladender, großzügiger Vorraum
- Stüberl mit gemütlicher Sitzecke, ideal für gesellige Runden
- separate Toilette
- praktische Speisekammer mit Kühlschrank und Waschmaschine
- stilvoller Weinkeller für besondere Tropfen
- traditionelle **Kellerröhre** mit besonderem Ambiente
- restaurierte, ca. 100 Jahre alte Originaltüre, die dem Keller einen einzigartigen Charme verleiht

#### Bodenbeläge & Heizung:

Die Nassräume sind mit pflegeleichten **Fliesen** ausgestattet, während in Wohn- und Schlafbereichen **hochwertiger Parkettboden** für ein warmes Ambiente sorgt. Beheizt wird das Anwesen **energieeffizient** über eine **Pelletsheizung**; ergänzend sorgen

## Elektro-Heizstrahler in der Übergangszeit für zusätzlichen Komfort.

# Highlights & Ausstattung im Überblick:

- Swimmingpool mit Überdachung
- Außendusche
- großzügige Terrasse
- gepflegter, uneinsehbarer Garten, liebevoll angelegt und hervorragend instand gehalten
- automatische Bewässerungsanlage
- Rasenmähroboter
- überdachte Laube
- Pavillon
- Geräteschuppen mit Strom- und Lichtanschluss
- hochwertiges Mobiliar aus Echtholz (im Kaufpreis enthalten)
- traditionelle Kellerröhren und Stüberl

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <a href="https://app.immoviewer.com/portal/tour/3129300?accessKey=687e">https://app.immoviewer.com/portal/tour/3129300?accessKey=687e</a>
Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

# Lage und Infrastruktur:

Diese besondere Immobilie in 2020 Hollabrunn bietet eine ideale **Südausrichtung** und profitiert von einer **hervorragenden Infrastruktur**. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten für die Familie, sowie Supermärkte, Bäckereien und Banken. Die Anbindung an **öffentliche Verkehrsmittel**, der nahe **Autobahnanschluss** und der **Bahnhof** machen diese Lage besonders **attraktiv** und sorgen für eine **hohe Lebensqualität**.

#### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter

## jasmin.rotter@sreal.at.

# Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m Krankenhaus <2.000m Apotheke <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m

# Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Polizei <2.000m Post <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap