

# **DAS PERFEKTE INVESTMENT - ÄUSSERST GROßZÜGIGE LIEGENSCHAFT MIT POTENZIAL!**



IMG\_8448

**Objektnummer: 3814\_550**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1894
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	431,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 349,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 7,85
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**



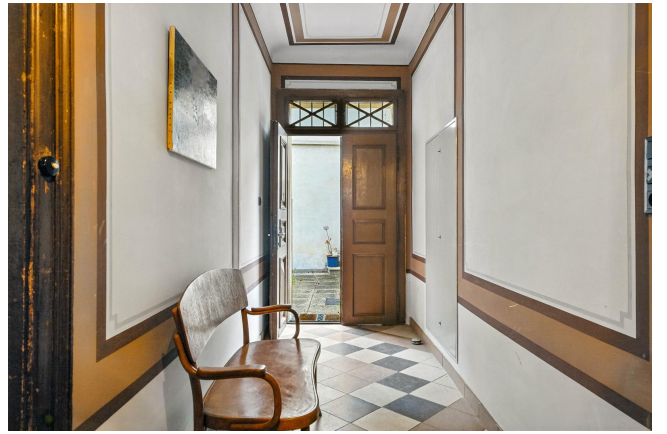


























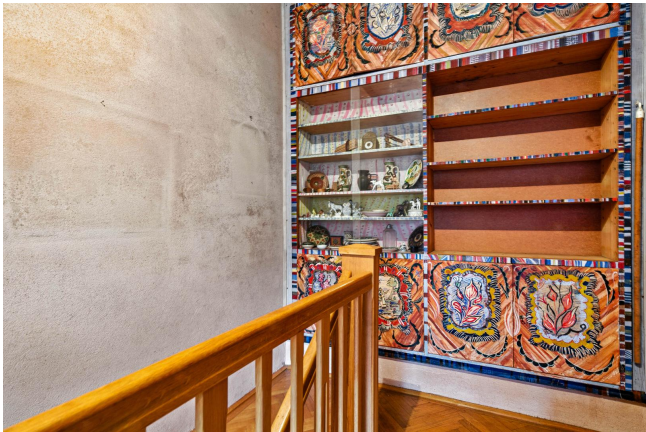












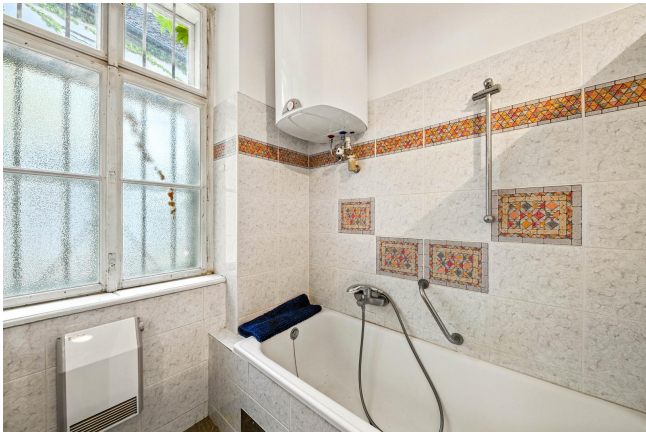
















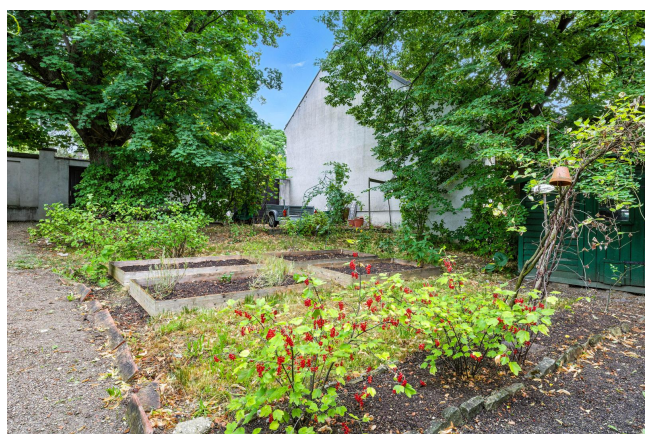










































## Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Stadtresidenz, die durch Exklusivität und außergewöhnlich hohen Wohnkomfort in zentraler Lage überzeugt!

Zum Verkauf gelangt hier ein märchenhaftes Anwesen mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.487 m<sup>2</sup> in der Schulgasse in Hollabrunn. Diese wunderschöne Liegenschaft präsentiert sich als friedliche Ruheoase - der Stress des Alltags ist hier schnell vergessen.

Das historische Gebäude aus dem Jahre 1850 besticht durch unverkennbare Baustilelemente, Einzigartigkeit und seine zentrale Lage. Beginnend bei der Fassade über den Eingangsbereich bis hin zum Wohnbereich selbst. Alles steht im Zeichen des klassischen Altbaus! Mit dem Kauf dieser besonderen Immobilie wird mit Sicherheit ein unverwechselbares Prachtstück der Baumeisterkunst erworben.

Das großzügige Entrée, die wunderschönen Doppelflügeltüren im Eingangsbereich sowie die hohen Räume schaffen eine ganz besondere Atmosphäre. Die historische Bausubstanz ermöglicht ein einzigartiges Flair, strahlt Wärme aus und sorgt für ein einmaliges Wohngefühl. Das Fischgrätenparkett als absolutes Markenzeichen für den Altbau verleiht der Immobilie zusätzlich etwas Uriges und rundet das Angebot ab. Hier findet man alles, was das Altbauherz begehrt! Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und verleihen Sie diesem einzigartigen Objekt Ihre ganz persönliche Note. Besonders die charakteristische Bauweise bietet beim Altbau viel Spiel- und Gestaltungsfreiraum. Das Objekt wurde zuletzt 1985 renoviert und im Laufe der Jahre von seinem Eigentümer mit Sorgfalt gepflegt und laufend instandgehalten. Das großzügige Anwesen teilt sich auf zwei Objekte auf.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca 431 m<sup>2</sup> im Haupthaus sowie im hinteren Objekt (Gästehaus, Wohnhaus, Home Office, Praxis) wird hier ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten in einladender Atmosphäre geboten. Das ca. 1.487 m<sup>2</sup> große Grundstück, die großzügigen Terrassenflächen, der uneinsehbare Innenhof und der Garten sprechen ebenfalls für den Erwerb dieser großartigen Liegenschaft. Die zentrale aber dennoch angenehme Lage und die Privatsphäre runden hier unser Angebot hervorragend ab. Nach einem stressigen Arbeitstag kann man es sich dann auf der Terrasse mit einem Glas Wein gemütlich machen und die Ruhe in seinem friedlichen Wohnparadies genießen.

Die geschickte Anordnung der Räumlichkeiten würde sogar, nach individueller Adaptierung, eine Nutzung als Büro oder Praxis ermöglichen. Das Wohnhaus wird mittels einer Stromheizung (Radiatoren) beheizt, zusätzlich gibt es einen Wohnzimmerkamin als kostensparende Alternative.

Ein absolut unvergleichbares Highlight, welches diese einzigartige Liegenschaft bietet, ist der idyllische Garten, dessen Pflanzenbestand liebevoll gepflegt wurde. Der gut platzierte Garten



bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für den Gemüseanbau. Außerdem sind der Weinkeller, die Orangerie sowie der Brunnen im Garten als zusätzliche Highlights zu erwähnen. Weitere Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bietet auch die Werkstatt.

Diese Adresse bietet eine ideale Verbindung aus urbanem Lebensstil und guter Wohnqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnlage aus, während gleichzeitig die Annehmlichkeiten des Stadtlebens leicht erreichbar sind. Diese außergewöhnliche, exklusive Stadtresidenz bietet einen unglaublich hohen Wohnkomfort inmitten der Stadt.

#### ECKDATEN:

Grundstück: ca. 1.487 m<sup>2</sup>

Garten: ca 1008 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca 170 m,<sup>2</sup> (Terrasse, Gerätehaus, 2 x Abstellraum, Werkstatt, Weinkeller/Röhre, Weinkeller/Vinothek)

Wohnnutzfläche ca 431 m<sup>2</sup>

Das umliegende Angebot an Nahversorgung sowie die Infrastruktur sind sehr gut. Wer eine gute Lage sucht, zentral und dennoch ruhig, der wird hier nicht enttäuscht. In der Nähe befinden sich der Bahnhof sowie das Zentrum Hollabrunns. Die Fußgängerzone mit verschiedenen Geschäften und eine gute Auswahl an Restaurants sind ebenfalls gut zu erreichen. Ausgezeichnet ist auch die Verkehrsinfrastruktur: Das Thema Wohnen in einer Toplage wird hier großgeschrieben: Hollabrunn erreicht man vom Wiener Stadtrand in ca. 35 Min über die Bundesstraße S3. Im Ort befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum, Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Eine öffentliche Verkehrsanbindung durch Bus und Schnellbahn ist ebenfalls vorhanden und die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung zeichnen diese Lage aus. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 349.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme G

mebedarf:

Faktor Gesamte 7.85

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G G

esamtenergieeffi

zienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.