



#0001008887

**PROVISIONSFREIE, TRAUMHAFTE, SEHR GEPFLEGTE 2-ZIMMER-
GARTENWOHNUNG IN TOPLAGE IM ZENTRUM**

2020 Hollabrunn



Kaufpreis: 155.000,00 €
Wohnfläche: 55,58 m²
Zimmer: 2

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse und Eigengarten befindet sich in ruhiger Top- und Innenhoflage im Zentrum von Hollabrunn und liegt im Erdgeschoss eines Mehrparteienwohnhauses mit Lift und mit den Vorzügen der Stadt Hollabrunn mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet eine herrliche Wohnlage mit allen Vorzügen der Stadt, eignet sich somit auch bestens als Zweit- oder Wochenendwohnsitz.

Besonders hervorzuheben ist die herrliche Loggia und Terrasse sowie der Eigengarten, welcher vom Wohnsalon aus begehbar ist. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Wohlfühlwohnung spricht, sind die überschaubaren Betriebs- und Erhaltungskosten.

Bequem erreichen Sie diese außergewöhnliche Wohlfühlwohnung im Erdgeschoss, ein Lift wäre vorhanden. Sämtliche Wohnwünsche werden auf den knapp 56m² plus gut 13m² Loggia und Terrasse durch ein zentrales Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine Garderobe und zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten, dem großzügigen Wohnsalon mit vorgelagerter Terrasse, Loggia und Eigengarten und gut dimensionierter, offener Küche inkl. sämtlicher Anschlussmöglichkeiten und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie dem vom Badezimmer mit Badewanne getrennten WC erfüllt.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese außergewöhnliche Liegenschaft spricht ist neben der Ausstattung mit einem Lift, die hochwertige Ausstattung und ausgezeichnete Wohnlage sowie die Tatsache, dass die Wohnung äußerst pfleglich behandelt wurde und sich somit in hervorragendem Zustand befindet.

Beheizt wird die gesamte Wohnung kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Fernwärme, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung mit vielen Vorzügen zum Verkauf.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung, Apartment-Wohnung, Anlageimmobilie, Ferienwohnung, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2009
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 56 m ²
Loggiafläche	6,87 m ²
Terrassenfläche	ca. 7 m ²
Gartenfläche	ca. 24 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	20.03.2023
Gültig bis	19.03.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	39,20
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,80
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1
Loggien	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	155.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	155.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3,0% plus 20,0% USt.
---------------	----------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Hollabrunn, ein aufgrund seiner hohen Lebensqualität und vielfältigen Freizeiteinrichtungen sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss bzw. der Weinviertler Schnellstraße, sehr beliebter Wohnort.

Hollabrunn liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit der Bahn und mit dem Bus erreichbar und lässt keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Kindergärten, Volksschule, Bäckerei, Fleischerei, Nahversorger und vieles mehr unerfüllt.

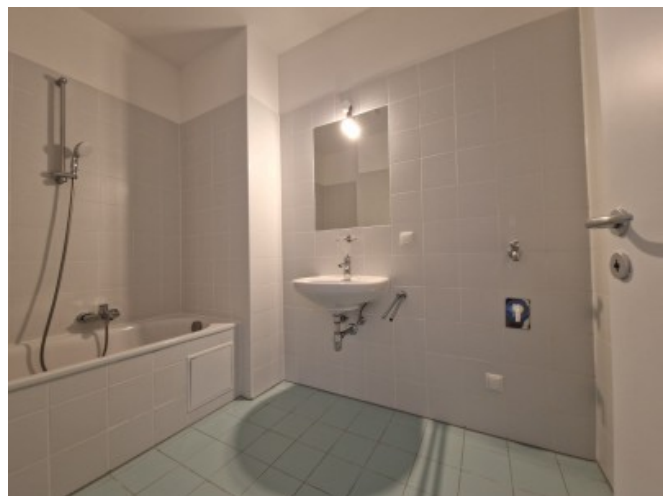
Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Durch den direkten Bahnanschluss sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln, Sankt Pölten und Stockerau selbstverständlich.

Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss bzw. Anschluss an die Weinviertler Schnellstraße beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE





**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

