



#0001009046

## Wohnen in der Gartenstadt zum FIXPREIS

2020 Hollabrunn



Kaufpreis: 200.000,00 €

Nutzfläche: 90,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### WOHNEN IN DER GARTENSTADT ZUM FIXPREIS

Das Grundstück mit einer großzügigen Fläche von ca. 644 m<sup>2</sup> befindet sich in einer ruhigen und begehrten Straße in der Gartenstadt von Hollabrunn, die für eine hohe Lebensqualität bekannt ist.

Es ist bereits voll aufgeschlossen, und derzeit befindet sich darauf ein Gebäude aus dem Jahre 1957, welches Sie, mit einer umfassenden Sanierung, nach Ihren Vorstellungen, zum neuen Leben erwecken können. 1961 erteilte die Gemeinde Hollabrunn die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für die Liegenschaft.

Die eingereichten und genehmigten Baupläne weichen vom Naturbestand ab. Für den erfolgten Zubau und die Nebengebäude wie Garage, Abstellflächen, gemauertes Gartenhaus, liegen keine Unterlagen, Pläne oder Bewilligungen auf der Gemeinde auf.

Das Haus ist aus der Zeit, daher sind einige Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen notwendig. Im Moment erfolgt die Beheizung elektrisch, ein Gasanschluss wäre möglich. Die Fassade wurde lt. Auskunft des Eigentümers vor ca. 20 Jahren erneuert, ebenso die Dacheindeckung.

#### Erdgeschoss:

- ) der Windfang, ein Gang
- ) ein Wohnzimmer
- ) eine Küche, ein extra WC
- ) ein Schlafzimmer
- ) ein weiteres Zimmer



Keller:

-) insgesamt 4 Kellerräume

Dachgeschoss:

-) der Vorraum

-) ein Schlafzimmer

-) Badezimmer mit Wanne

-) Zugang zum Dachboden

Baurechtliche Informationen:

Das Grundstück hat eine Größe lt. Grundbuch von ca. 644 m<sup>2</sup> und ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Die Bebauungsbestimmungen für diese Liegenschaft lauten 40 %

Verbauungsdichte, Bauklasse I,II. Bauweise: o,k (offene oder gekuppelte Bauweise, Bestand wurde offen gebaut)

Um weitere Unterlagen zu erhalten, ist es erforderlich, eine E-Mail-Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) zu senden. Im Anschluss erhalten Sie eine E-Mail mit einem Link, um die Angaben zu ergänzen und das Expose zu öffnen.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1957
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	30.01.1961
Heizung	Ofen: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.03.2024
Gültig bis	11.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	176,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	3,90
fGEE Klasse	 F

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1



Schlafzimmer

2

**FLÄCHEN**

Nutzfläche ca. 90 m<sup>2</sup>

Grundfläche ca. 644 m<sup>2</sup>

Kellerfläche ca. 80 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	200.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Hollabrunn, eingebettet in das westliche Weinviertel, umgeben von einer tollen Naturlandschaft, welche für sportliche Aktivitäten aber auch zum Spazieren gehen in den umliegenden Kellergassen einlädt, bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten einer Bezirkshauptstadt.

Durch die optimale Anbindung an das öffentliche Straßennetz (S3) gelangen Sie in ca. 40 Fahrminuten zur Bundeshauptstadt oder der nahe gelegene Bahnhof öffnet Ihnen den Weg nach Stockerau, Tulln oder Wien.

Hollabrunn bietet Ihren Bewohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, das Landeskrankenhaus Hollabrunn sowie einige Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, HTL, usw.

### Lage/Infrastruktur

- + ) zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- + ) ausgezeichnete Infrastruktur
- + ) Landeskrankenhaus Weinviertel Hollabrunn
- + ) zahlreiche Schulen, Kindergärten bzw. HTL

### Öffentliche Verkehrsmittel

- + ) Busverbindungen
- + ) Bahnhof Hollabrunn

### Individualverkehr

- + ) Anbindung S3 Richtung Stockerau
- + ) Anbindung B40 Richtung Mistelbach

### Erholung und Natur



- + ) liegt im wunderschönen Weinviertel mit
- + ) zahlreichen Wander- bzw. Radwege
- + ) genügend Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- + ) Landschaftsteich Hollabrunn

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Hollabrunn, Gartenstadt

Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium

Polytechnische Schule

Neue Mittelschule Hollabrunn

Volksschule I+II

Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule

Erzbischöfliches Real- und Aufbaugymnasium der Schulstiftung der Erzdiözese Wien

HTL und HLW

### Gaststätten

< 500m: Wimmer Berta

### Gesundheit

Tierklinik AniCura Hollabrunn

### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Bezirkspolizeikommando Hollabrunn

### Kultur & Freizeit

Motorikpark Hollabrunn

### Verkehrsanbindung





Bahnhof





### GALERIE



„Das ist mein Gebiet,  
hier kenn' ich mich  
aus.“

Werner Riedl  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien**

2000 Stockerau

**Raiffeisen Immobilien.  
Ganz bei Ihnen.**

Werner Riedl und sein Team  
stehen Ihnen bei allen Immobilien-  
themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 24  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG](#)

[Plan DG](#)

[Plan Keller](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Flächenwidmungsplan, Bebauungsbestimmungen](#)

