



#0001008210

## Wohnen in der Gartenstadt

2020 Hollabrunn



Kaufpreis: 235.000,00 €

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

Die Baubewilligung für dieses Einfamilienhaus, wurde 1957 ausgestellt, und 1961 erteilte die Gemeinde Hollabrunn die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für die Liegenschaft.

Das voll unterkellerte Haus hat eine Nutzfläche von insgesamt ca. 90 m<sup>2</sup>, welche die neuen Eigentümer nach Ihren Wünschen neu gestalten können.

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 in offener Bauweise (o).



Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



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

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 644 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>

### 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



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	235.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	235.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Plan EG](#)

[Plan DG](#)

[Plan Keller](#)

