



#0001008210

## Wohnen in der Gartenstadt

2020 Hollabrunn



Purchase price: 235.000,00 €

Usage Area: 90,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Werner Riedl  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
werner.riedl@riv.at  
+43 664 60 517 517 24





## DESCRIPTION

### 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1957
Construction status	Finished
Construction	30.01.1961
Completion Date	
Heating	Ofen: Electric
Car Spaces	Open

### AREAS

Usage Area	ca. 90 sqm
Base Area	ca. 644 sqm
Cellar Area	ca. 80 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	12.03.2024
Valid until	11.03.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	176,00
HWB Class	 E
fGEE Value	3,90
fGEE Class	 F

## SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	235.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### TOTAL

Total buy price	235.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

## INFRASTRUCTURE

### Education

< 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

Gastronomy

< 500m: Wimmer Berta

Health

Tierklinik AniCura Hollabrunn

Public Institution

< 1km: Bezirkspolizeikommando Hollabrunn

Recreation

Motorikpark Hollabrunn

Transport

Bahnhof



## GALLERY



„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 AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Plan EG](#)

[Plan DG](#)

[Plan Keller](#)

