



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Bianca Höhs

☎ +43 664/60771471

✉ bianca.hoehs@smkimmo.at



ERFOLGREICH VERKAUFT!!

Datum: 16. 09. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/9027
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Hollabrunn
Ort:	Hollabrunn
Nähe:	Gymnasium
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	nach Notar

Kosten

Kaufpreis: € 349.000,00

Flächen

Beschreibung

Eingebettet in familienfreundlicher Aussichtslage in Hollabrunn, besticht dieses sonnendurchflutete Eigenheim besonders durch sein großzügiges Platzangebot!

Die Liegenschaft wurde 1968 erbaut und bietet auf 2 Etagen mit insgesamt ca. 210m² genügend Platz, um sich entfalten zu können und um 2 Generationen oder eine Großfamilie zu beherbergen.

Eine Gaszentralheizung sowie je ein Kamin pro Etage spenden auch an kalten Tagen wohlige Wärme und versprühen ein heimeliges Wohngefühl.

Die lichtdurchfluteten, großzügig gestalteten Räume geben schon beim Eintreten das Gefühl von nach Hause kommen.

Ein besonderes Highlight dieser sonnigen Immobilie ist definitiv der Weitblick über Hollabrunn vom ca. 7m² großen Balkon im Obergeschoss!



Wohnfläche:	210,00 m ²
Nutzfläche:	350,00 m ²
Grundstücksfläche:	627,00 m ²
Kellerfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
Schlafzimmer:	5
WC's:	2
Balkone:	1
Balkonfläche:	7,00 m ²
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	15,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1968
Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Befriedigend

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	2,00
Stellplätze in Garage:	2,00
Unterkellert:	Ja
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	3.35
fGEE Klasse:	F
Heizwärmebedarf:	115.3 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	D

Eine Terrasse, welche vom Wohnzimmer des Erdgeschosses direkt in den wildromantischen Garten führt, lädt zu gemütlichen Stunden im Kreise der Familie und Freunden ein.

Der Garten dieser Liegenschaft ist mit Sicherheit nicht nur für Kinder ein Paradies, sondern auch Hobbygärtner können sich frei entfalten und dies zu einem persönlichen Ort des Wohlfühlens machen.

Zwei Garagen sowie den Technikraum, eine große Werkstatt und viel Stauraum finden Sie noch im Keller des Hauses! Mit ein wenig Renovierungsgeschick sowie ein paar Modernisierungsarbeiten lässt sich das volle Potenzial dieser traumhaft gelegenen Immobilie ausschöpfen.

Sollten Sie Gefallen an dieser facettenreichen Immobilie gefunden haben, so freue ich mich, Ihnen dies zeigen zu dürfen!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Höhs, Tel.: 0664/60771471, E-Mail: bianca.hoehs@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf:115.3 kWh/(m²a)Klasse
Heizwärmebedarf:DFaktor Gesamtenergieeffizienz:3.35Klasse
Faktor Gesamtenergieeffizienz:F

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/9027



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK **SMK Immo Treuhand GmbH**
Suchen Mieten Kaufen

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Wie viel ist meine Immobilie wert?

Marktwertanalyse vom Experten.

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

