



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

Ihr Ansprechpartner:

**Norbert Bauer**

☎ +43 664/60771177

✉ norbert.bauer@smkimmo.at



**STARK PREISREDUZIERT!**

Datum: 19. 09. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9068
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Hollabrunn
<b>Ort:</b>	Hollabrunn
<b>Nähe:</b>	Zentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

## Kosten

**Kaufpreis:** € 168.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** 122,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Diese großzügige, ruhig gelegene und barrierefreie Wohnung mit 4 Zimmern liegt im Herzen von Hollabrunn.

Der dazugehörige Garten mit Terrassenplatz bietet eine perfekte Spielumgebung für Kinder und Raum für gemütliche Stunden im Freien.

Aufgrund der gut aufgeteilten Zimmer haben Sie auch genug Platz für Ihr Home-Office mit Blick in den Garten.

Weiters verfügt die Wohnung über einen eigenen PKW-Abstellplatz sowie ein praktisches Kellerabteil mit genügend Stauraum.

Genießen Sie die Vorzüge der unmittelbaren Nähe zum Hauptplatz von Hollabrunn, der mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einer erstklassigen Infrastruktur aufwartet.

Der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet



<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>WC's:</b>	1

  

<b>Detaildaten</b>	
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Eisenbahn,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Befriedigend

  

<b>Ausstattung</b>	
<b>Stellplätze im Freien:</b>	1,00
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

  

<b>Heizung</b>	
<b>Heizung:</b>	Elektrisch
<b>Elektroheizung:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	3.41
<b>fGEE Klasse:</b>	F
<b>Heizwärmebedarf:</b>	261 kWh/m²/Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

eine direkte Zugverbindung nach Wien.

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie:  
<https://youtu.be/lZ7xT1dZ81Q>

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Bauer, Tel.: 0664/60771177, E-Mail: [norbert.bauer@smkimmo.at](mailto:norbert.bauer@smkimmo.at)

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!  
[WWW.SMKIMMO.AT](http://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:261.0 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:GFaktor Gesamtenergieeffizienz:3.41Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:F

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/9068](http://smkimmo.at/immobilien/details/9068)







# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



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



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



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



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



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



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



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



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



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



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



## SMK Immo Treuhand GmbH



**Immer für Sie da.**

Ihr Immobilienberater von SMK Immo!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

