



**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



Neues Zuhause gesucht?

Datum: 26. 03. 2025



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9179
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Hollabrunn
<b>Ort:</b>	Hollabrunn
<b>Nähe:</b>	Gartenstadt
<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Notar

## Kosten

**Kaufpreis:** € 267.000,00

## Flächen

## Beschreibung

Sie wollen sich ein neues oder Ihr erstes Eigenheim schaffen und haben Lust, dieses nach Ihren Vorstellungen zu gestalten?

Dann bietet sich Ihnen hier eine Top-Gelegenheit! In schöner sonniger Hollabrunner Ortsrandlage befindet sich dieses ca. 1934 erbaute, kleine, charmante Häuschen und wartet auf neue Besitzer!

Die Immobilie ist in gepflegtem Zustand, würde sich jedoch über etwaige Revitalisierungsarbeiten sehr freuen, um wieder in neuem Glanz erstrahlen zu können.

Mit ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche ist es ideal für Singles, Pärchen oder Leute, die wenig Platz benötigen und trotzdem den Komfort des Eigenheims schätzen und genießen möchten.

Beheizt wird derzeit mittels Gaszentralheizung, welche im Teilkeller des Hauses untergebracht ist. Dort befindet sich auch noch ein kleiner Lagerkeller, in dem sich Gemüse sowie Obst, welches man in dem ca. 670m<sup>2</sup> großen Grundstück selbst



<b>Wohnfläche:</b>	ca. 93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 224,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 670,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	ca. 45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>WC's:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	ca. 13,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1937
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Ausstattung

<b>Stellplätze im Freien:</b>	2,00
<b>Unterkellert:</b>	Teil
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	3.61
<b>fGEE Klasse:</b>	F
<b>Heizwärmebedarf:</b>	212.8 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	F

anbauen kann, auch bestens lagern lassen.

Um an kalten Tagen ein wohliges Wärmegefühl zu erzeugen, gibt es im Wohnzimmer noch einen Kaminanschluss.

An Platzangebot sowie Lagermöglichkeiten im Außenbereich fehlt es bei dieser sonnig gelegenen Immobilie auch nicht!

Ein weiteres Gebäude aus ca. 1916 am Ende des Grundstückes, 2 Holzschuppen sowie eine alte Blechgarage lassen viel Raum, um seine Ideen zu verwirklichen und sich einen Ort des Wohlfühlens nach seinen eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Eine Bushaltestelle vor der Tür sowie die Top-Infrastruktur von Hollabrunn bieten einen hohen Komfort und sind ein weiteres Argument, um in diesem Haus sein neues Zuhause zu finden!

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](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.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/9179](http://smkimmo.at/immobilien/9179)



# 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)



## SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Wir sind für Sie da!

Immobilienverkauf muss nicht immer schleppend sein.

[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

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

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

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

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

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

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

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

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

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

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

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

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

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

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

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

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

**SMK Immo Treuhand GmbH**

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Marktwertanalyse vom Experten.

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

