



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



Großzügige Wohnung mit Potenzial in Toplage!

Datum: 29. 08. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9205
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Hollabrunn
Ort:	Hollabrunn
Nähe:	Kirchenwald
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis:	€ 239.000,00
Betriebskosten:	€ 162,00

Beschreibung

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von 114m² bietet ideale Bedingungen für Familien oder Personen, die viel Platz schätzen.

Sie befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage nahe dem Kirchenwald in Hollabrunn und besticht durch ihre Terrasse, die einen wunderschönen Blick in den Garten sowie über die Stadt ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, zwei Kellerräume und einen zusätzlichen Mansardenraum, der vielfältig genutzt werden kann.

Der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Beheizt wird die Wohnung durch eine effiziente Gaszentralheizung, ergänzt durch zwei Kachelöfen, die für eine behagliche Atmosphäre sorgen.



Flächen

Wohnfläche:	ca. 114,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Schlafzimmer:	2
WC's:	1
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 5,00 m ²

Detailldaten

Baujahr:	ca. 1937
Stockwerk:	1
Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Unterkellert:	Ja
----------------------	----

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	1.22
fGEE Klasse:	C
Heizwärmebedarf:	75 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

Das Haus wurde 2011 thermisch saniert und mit neuen Fenstern ausgestattet.

Zudem überzeugen die sehr günstigen Betriebskosten, die diese Immobilie besonders attraktiv machen.

Die Wohnung bietet noch Potenzial für eine persönliche Note: Die Böden können erneuert oder geschliffen, die Wände frisch ausgemalt und Küche sowie Badezimmer modernisiert werden, um der Wohnung neuen Glanz zu verleihen.

Die ruhige Lage in einer grünen Umgebung macht diese Immobilie zu einem Rückzugsort, an dem sich Natur und Alltag perfekt verbinden lassen.

Nutzen Sie die Chance, dieses großzügige Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten!

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie: <https://www.youtube.com/shorts/UA8S1yN5UzI>

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

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.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9205



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





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



SMK
Suchen Mieten Kaufen

Nervenkitzel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

www.smkimmo.at



SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at



SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at



SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at



SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Skizze