

RUHELAGE! Gediegen wohnen im STADTHAUS mit Garten, 2 Balkone, Garage, nur 3 Minuten vom Hauptplatz entfernt



Riesiger Wohnbereich mit großem Balkon Richtung Garten im 1. Obergeschoss

Objektnummer: 1504

Eine Immobilie von GREBER-AGENCY e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

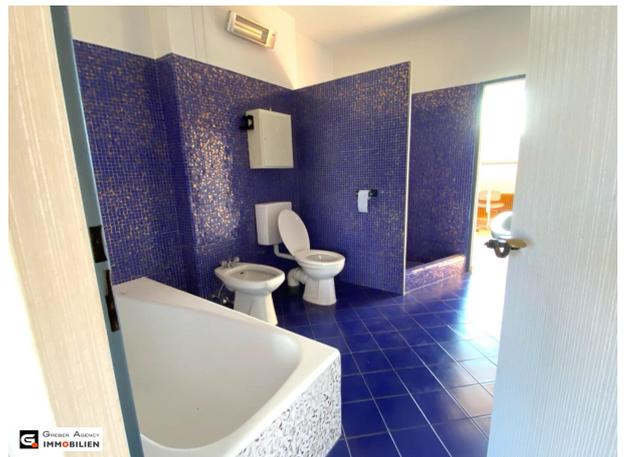
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	215,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Lagerfläche:	25,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	10
Garten:	330,00 m ²
Heizwärmebedarf:	280,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,67
Kaufpreis:	400.000,00 €
Provisionsangabe:	

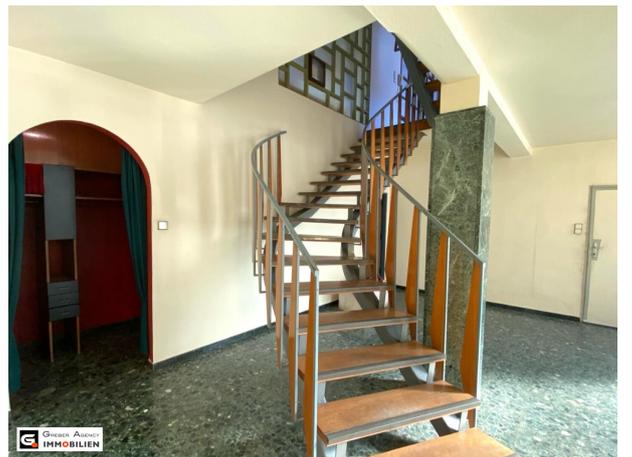
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Greber









Objektbeschreibung

Als exklusiv mit der Vermittlung beauftragtes Immobilienbüro bieten wir Ihnen nachstehendes Wohnjuwel in zentraler Lage in Hollabrunn zum Kauf an.

Das gegenständlich zum Kauf angebotene Stadthaus bietet Ihnen ein außergewöhnliches Wohngefühl mit dem Flair gediegener Eleganz. Dazu gehören unter anderem echte, traumhaft schön erhaltene Stabparkette, Marmor im Entree und traumhaft großzügig gestaltete Räumlichkeiten - und das, in absoluter Ruhelage und dennoch nur 3 Geh-Minuten vom Stadtzentrum und auch nur 3 Geh-Minuten vom Bahnanschluss (nach Wien) entfernt.

Das Gebäude wurde 1963 erbaut und hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 300 Quadratmeter und bietet zur Zeit eine nutzbare Wohnfläche von ca. 215 Quadratmeter.

Das Erdgeschoss

Beim Betreten des Gebäudes gelangen Sie in einen großzügigen Foyer-artigen Vorraum mit einem eigenen, daran angeschlossenen Garderoberraum. Blickfang in diesem großzügigen Eingangsbereich ist der vollkommen offen gestaltete Aufgang ins erste Obergeschoss.

Von diesem außergewöhnlichen Entree weg gelangen Sie auch direkt in die ebenerdig befahrbare Garage und über einen kleinen Flurbereich gelangen Sie einerseits in eine Gästewohnung welche Richtung Garten ausgerichtet ist und andererseits auch in einen Hobby-Raum. Dieser kleine Flur gewährt auch den Zutritt zum eigenen Garten und in ein Gäste-WC.

1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss ist WOHNEN angesagt. Großzügigkeit im Raumgefühl wird hier "groß geschrieben". In diesem 1. Obergeschoss befindet sich die Küche, ein Herrenzimmer und auch eine wahrhaft riesiger Raum - welcher die gesamte Breite des Gebäudes einnimmt und zum Essen und Wohnen bestimmt ist. Hier ist alles mit wunderschönen perfekt erhaltenen Stabparketten ausgelegt und hier gibt es auch einen Ausgang auf einen großen Balkon in Richtung des eigenen Gartens (in östlicher Richtung). Natürlich ist in dieser Etage auch ein Bad (mit Dusche) und ein WC vorhanden.

2. Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Zimmer und ein Bad mit Wanne, Dusche und einem WC. Hier ist nicht nur schlafen im Schlafzimmer mit einem eigenem Balkon

möglich. Hier gibt es noch ein weiteres sehr großes Zimmer für den Rückzug in die Privatsphäre bzw. auch zur Nutzung als Kinderzimmer geeignet. Auch in dieser Etage sind die Böden mit schönen Stabparketten belegt.

Unerwartetes Highlight: In diesem 2. Obergeschoss gibt es sogar einen Turnsaal und somit die Möglichkeit zu turnen im eigenen Turnsaal - und das im eigenen Heim.

Der Garten

Der Garten ist absolut ruhig gelegen und liegt im Osten des Gebäudes. Er ist durch schöne gut erhaltene Mauern von allen Seiten her begrenzt. Hier können Sie sich vollkommen ungesehen von Blicken allfälliger Nachbarn bewegen.

Die Garage

Die Einfahrt zur Garage bildet ein elektrisches Sektionaltor. Diese Garage ist offensichtlich sauber und trocken und es gibt von der Garage weg einen direkten Zugang in das oben bereits erwähnte Foyer.

Dies ist nur eine kurze Beschreibung. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, fordern Sie bitte weiteres Informationsmaterial an. In diesem weiteren Informationsmaterial finden Sie neben einer detaillierten Beschreibung des Objektes weitere aussagekräftige Fotos der Liegenschaft sowie einen Lageplan.

Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen haben, würde ich mich freuen, diese unseren vorgemerkten Suchkunden präsentieren zu dürfen.

Gerne beraten ich Sie in einem persönlichen Gespräch über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap