

## Weinkeller-Refugium mit Wohnkomfort und Gartenparadies



**Objektnummer: 960/73202**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	51,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 182,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335









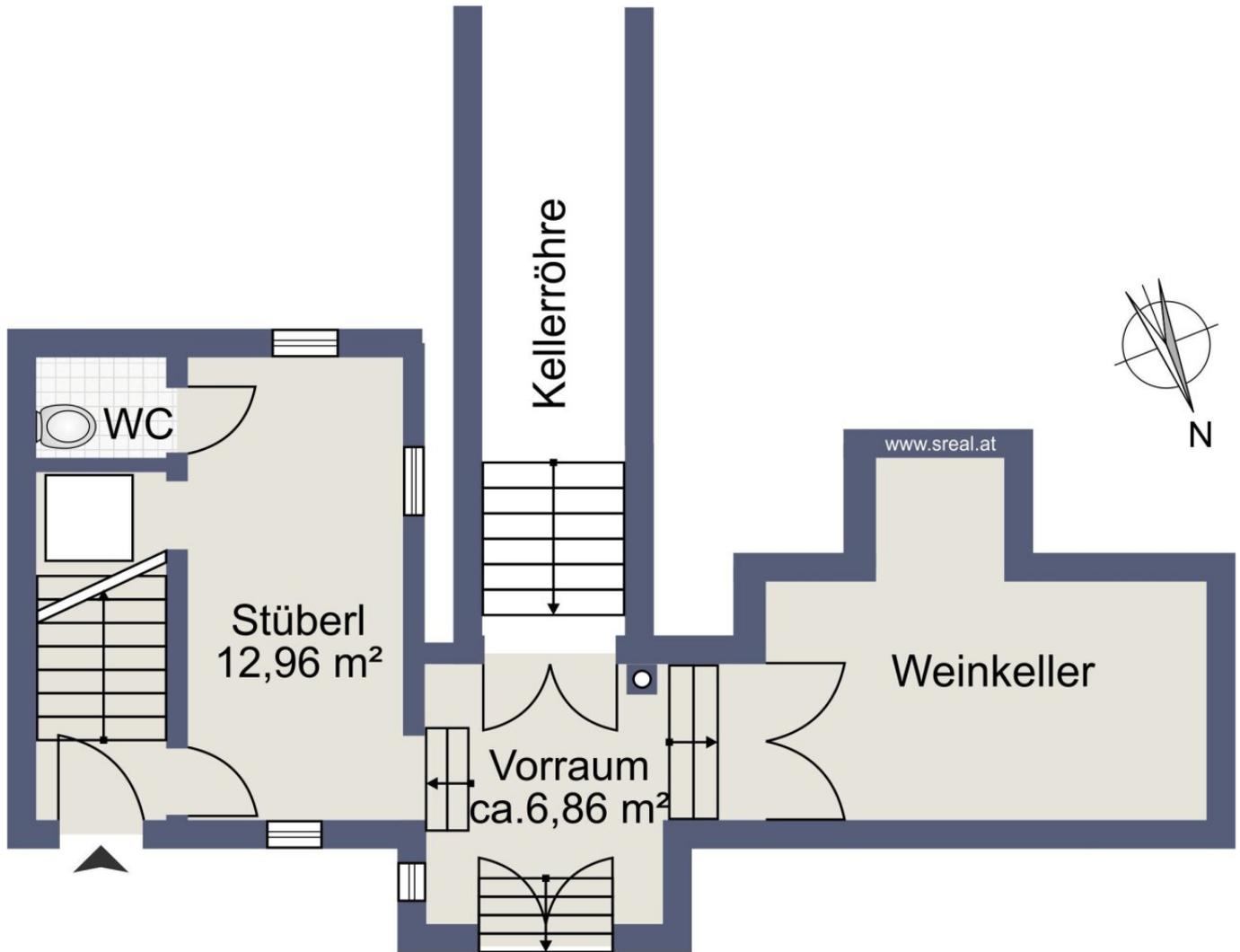








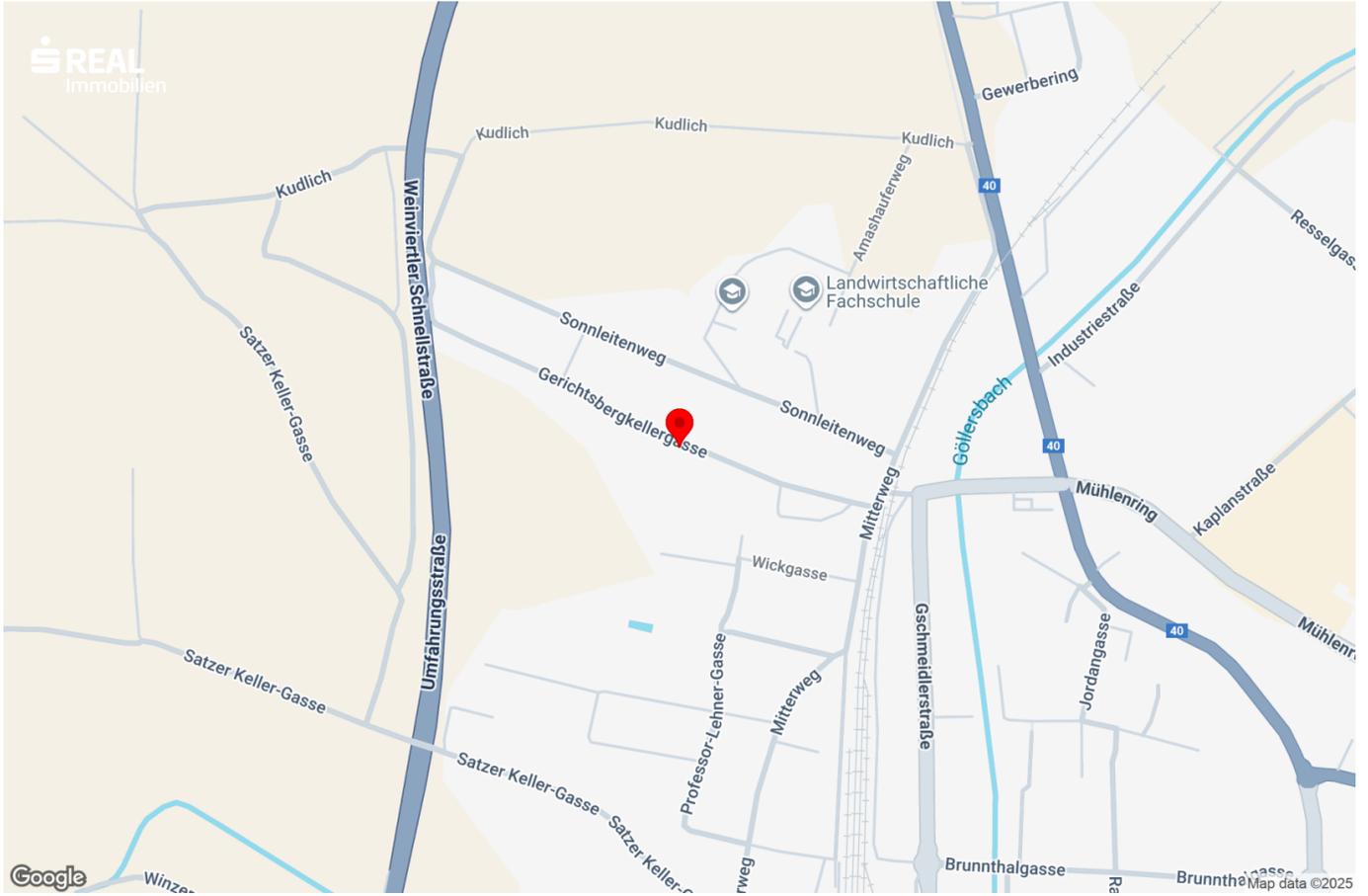




Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Inmitten der **beliebten Kellergasse** von **Hollabrunn** erwartet Sie ein außergewöhnlicher **Rückzugsort**, der **Tradition**, **Gemütlichkeit** und **Erholung** vereint.

Auf einer Grundstücksfläche von rund **306 m<sup>2</sup>** stehen ein großzügiger Wohn- und Aufenthaltsbereich von ca. **50 m<sup>2</sup>**, ein gemütliches Stüberl mit ca. **40 m<sup>2</sup>** sowie zwei charaktervolle Kellerröhren zur Verfügung.

Das Anwesen ist **voll möbliert** mit hochwertigen **Echtholzmöbeln** und bietet mit **Swimmingpool**, **Terrasse**, **Pavillon** und überdachter **Laube** den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Grünen. Der weitläufige, uneinsehbare Garten ist liebevoll angelegt, hervorragend gepflegt und garantiert Ruhe sowie Privatsphäre – ideal für **Genuss**, **Erholung** und **geselliges Beisammensein**.

### Raumaufteilung im Überblick

#### Wohnbereich:

- großzügiges **Wohn-** und **Esszimmer** mit offener, voll ausgestatteter **Einbauküche**
- **Flur** mit Verbindung zu allen Räumen
- **Badezimmer** mit Dusche, WC, Waschtisch und Fenster
- großzügiges **Schlafzimmer** mit **Klimaanlage**

Der Wohnbereich wurde **1995** massiv in **Ziegelbauweise** errichtet und verbindet dadurch Stabilität mit zeitlosem Wohnkomfort.

#### Keller:

- einladender, großzügiger **Vorraum**
- **Stüberl** mit gemütlicher Sitzecke, ideal für gesellige Runden

- separate **Toilette**
- praktische **Speisekammer** mit Kühlschrank und Waschmaschine
- stilvoller **Weinkeller** für besondere Tropfen
- traditionelle **Kellerröhre** mit besonderem Ambiente
- restaurierte, ca. 100 Jahre alte Originaltüre, die dem Keller einen einzigartigen Charme verleiht

#### **Bodenbeläge & Heizung:**

Die Nassräume sind mit pflegeleichten **Fliesen** ausgestattet, während in Wohn- und Schlafbereichen **hochwertiger Parkettboden** für ein warmes Ambiente sorgt. Beheizt wird das Anwesen **energieeffizient** über eine **Pelletsheizung**; ergänzend sorgen **Elektro-Heizstrahler** in der Übergangszeit für **zusätzlichen Komfort**.

#### **Highlights & Ausstattung im Überblick:**

- **Swimmingpool** mit Überdachung
- **Außendusche**
- großzügige **Terrasse**
- **gepflegter**, uneinsehbarer **Garten**, liebevoll angelegt und hervorragend instand gehalten
- automatische **Bewässerungsanlage**
- **Rasenmähroboter**

- überdachte **Laube**
- **Pavillon**
- **Geräteschuppen** mit Strom- und Lichtanschluss
- **hochwertiges Mobiliar** aus Echtholz (im Kaufpreis enthalten)
- **traditionelle Kellerröhren** und **Stüberl**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3129300?accessKey=687e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

#### **Lage und Infrastruktur:**

Diese besondere Immobilie in 2020 Hollabrunn bietet eine ideale **Südausrichtung** und profitiert von einer **hervorragenden Infrastruktur**. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten für die Familie, sowie Supermärkte, Bäckereien und Banken. Die Anbindung an **öffentliche Verkehrsmittel**, der nahe **Autobahnanschluss** und der **Bahnhof** machen diese Lage besonders **attraktiv** und sorgen für eine **hohe Lebensqualität**.

#### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.