

Ein Zuhause mit Urlaubsgefühl – Garten, Pool und viel Platz zum Ankommen.



Objektnummer: 7419/265

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2471 Hollern
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	123,22 m ²
Balkone:	1
Keller:	61,09 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	385.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716

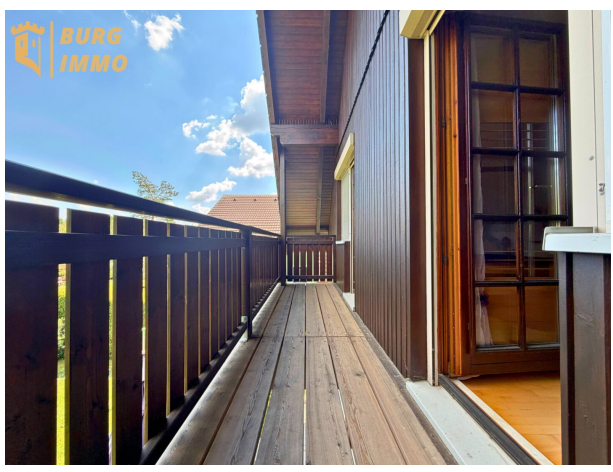
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

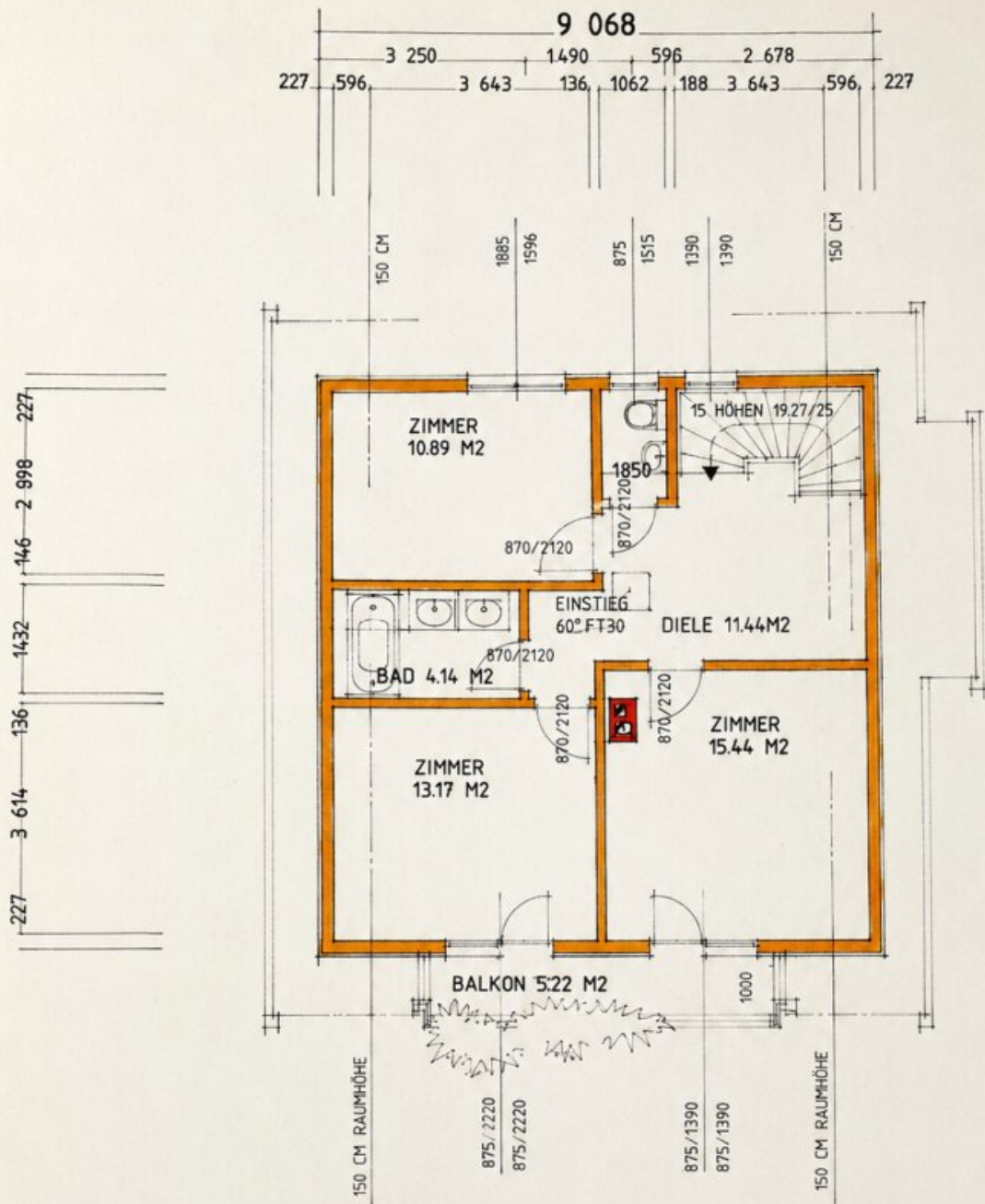






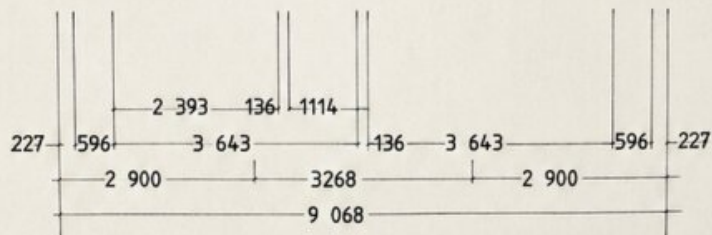


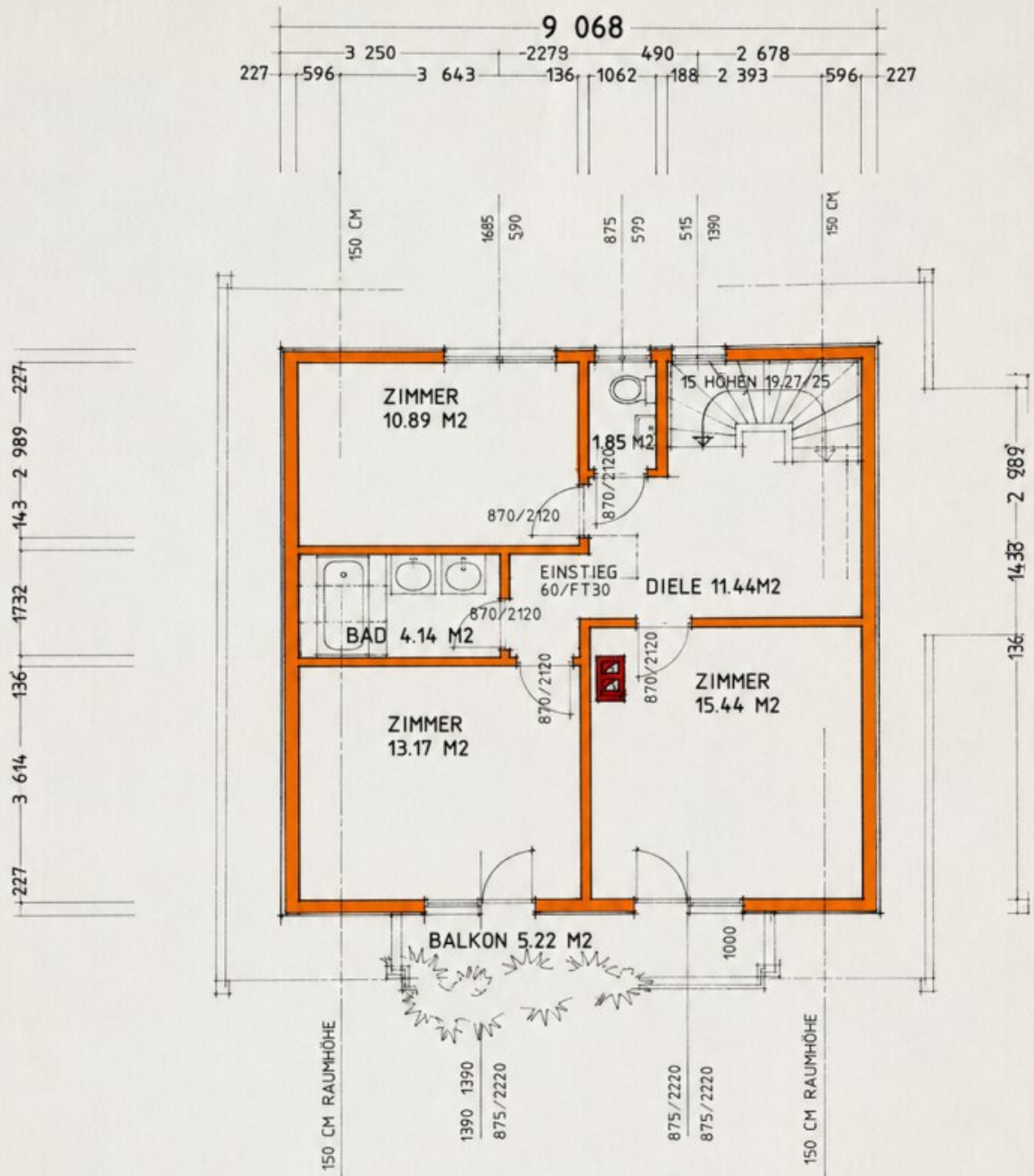




ERDGESCHOSS

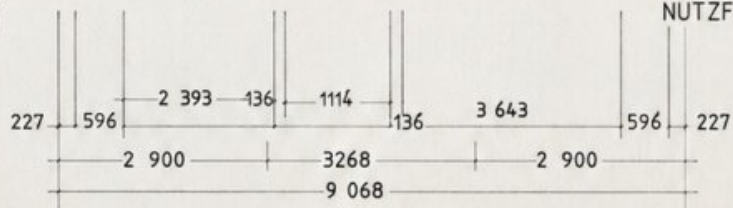
NUTZFLÄCHE 61.09 M²

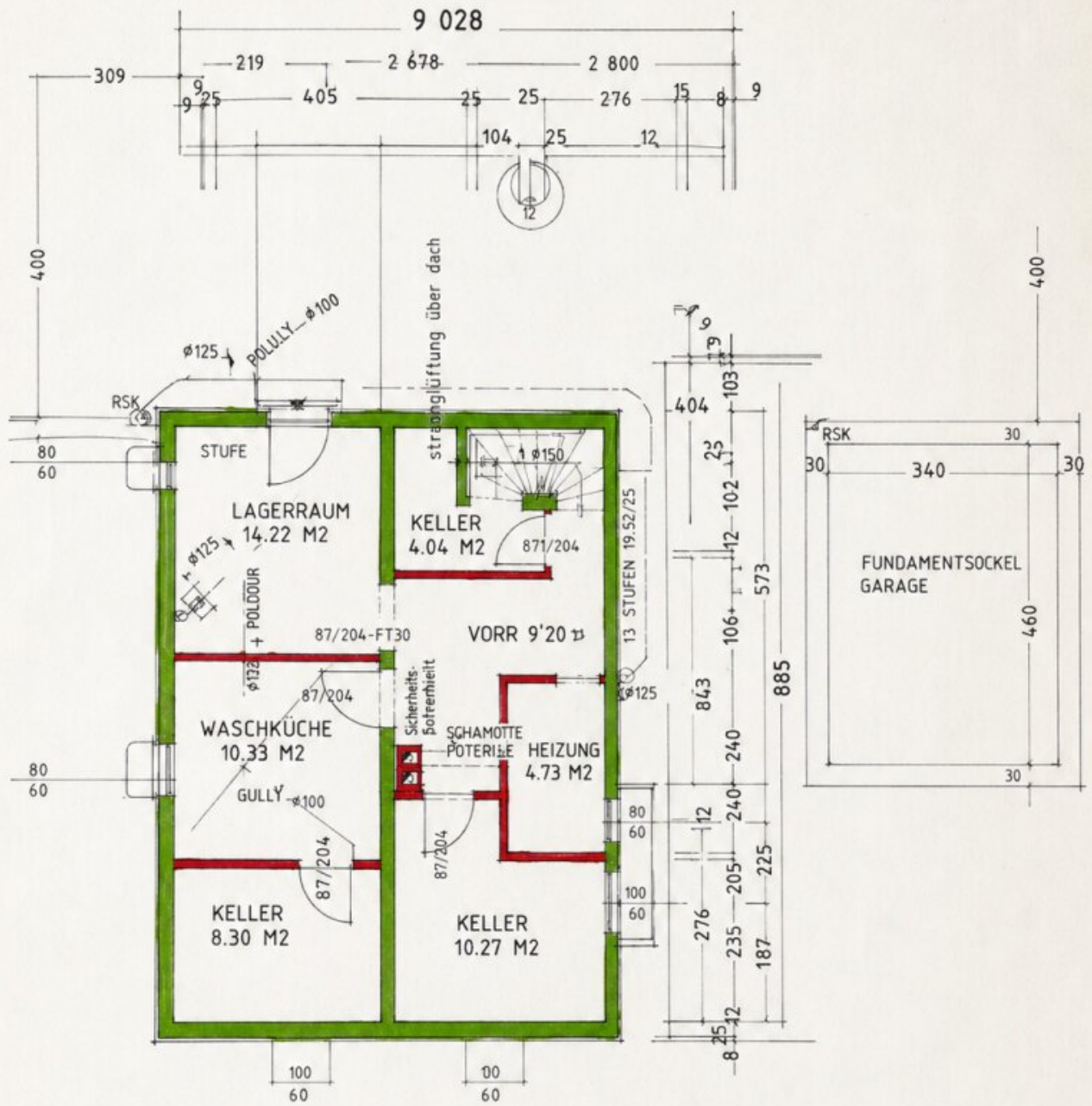




DACHGESCHOSS

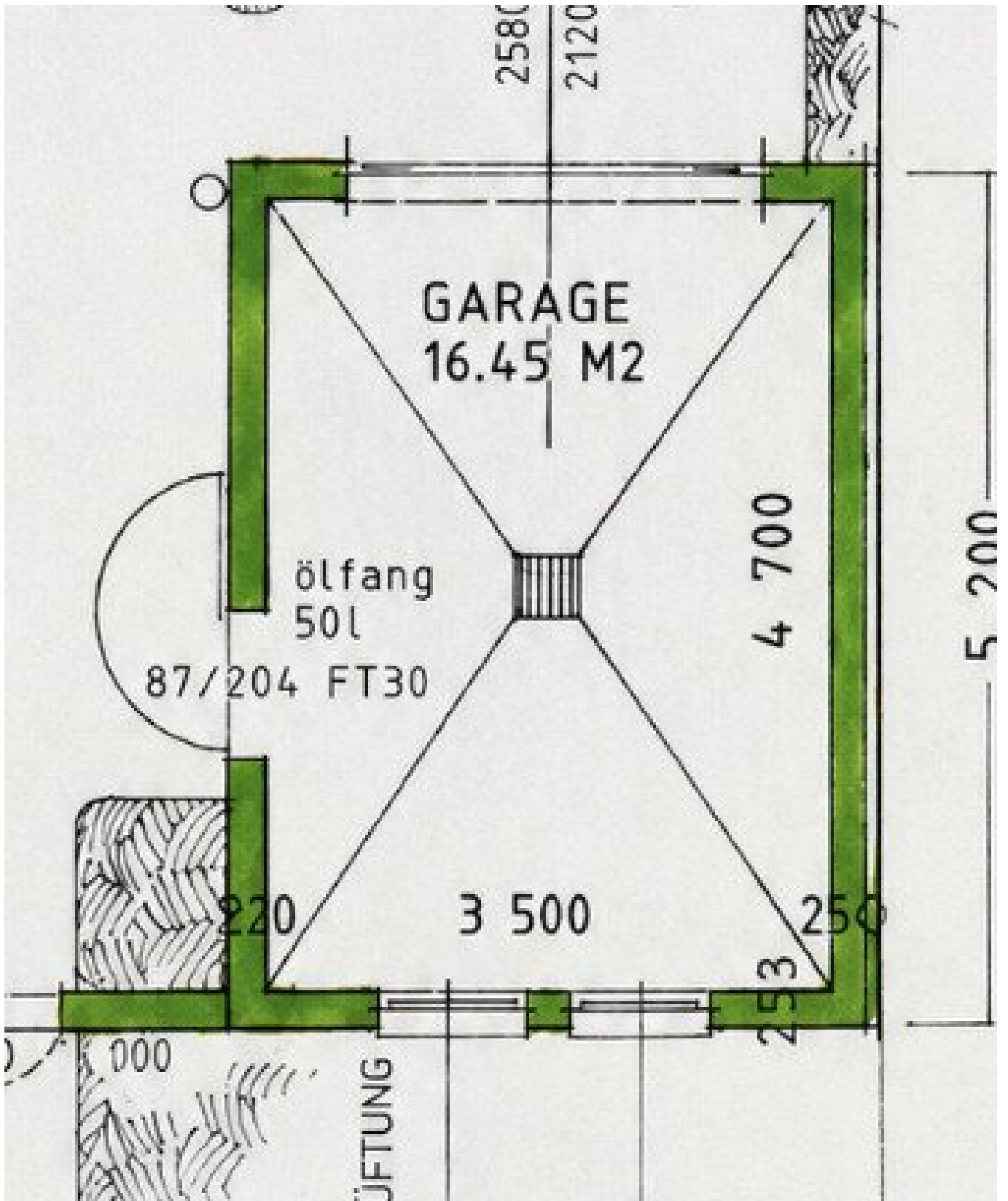
NUTZFLÄCHE 56.93 M²





KELLER

NUTZFLÄCHE 61'09 M²



Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage in **Hollern**, einem kleinen Dorf an der Leitha in der Marktgemeinde Rohrau. Die Liegenschaft verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Verkehrsanbindungen. Das Haus wurde ca. **1989 als ELK-Fertigteilhaus** errichtet und verfügt über einen **massiv gebauten Keller**. Auf ca. **123,33 m² Wohnfläche** stehen insgesamt **5 Zimmer, 2 Bäder** sowie **2 separate WCs** zur Verfügung. Das Grundstück umfasst ca. **800 m²** und bietet mit Garten, Pavillon, Pool und Garage ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Paare oder Ruhesuchende mit Platzbedarf.

Besonders hervorzuheben sind der großzügige Außenbereich, der Swimmingpool mit Überdachung sowie die im Jahr 2023 installierte Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser. Dadurch bietet die Liegenschaft eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Freizeitqualität und naturnahem Wohnen.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen und einladenden Wohnbereich. Das **große Wohnzimmer** bildet den zentralen Aufenthaltsbereich des Hauses und geht harmonisch in eine **großzügige Essecke** über. Direkt angrenzend befindet sich die **Küche im Landhausstil**, wodurch Kochen, Essen und Wohnen angenehm miteinander verbunden werden.

Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über ein **Arbeitszimmer**, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Der **große Vorraum** sorgt für ein freundliches Ankommen und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Highlights im Erdgeschoss:

- großes Wohnzimmer
- großzügige Essecke
- direkt angrenzende Küche im Landhausstil
- zusätzliches Arbeitszimmer
- großer Vorraum

- praktische Raumaufteilung für Familie und Alltag
- angenehme Verbindung von Wohnen, Essen und Kochen

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet einen angenehmen privaten Rückzugsbereich mit insgesamt **drei Schlafzimmern**. Zwei der Schlafzimmer verfügen über einen **direkten Zugang zum Balkon** und bieten einen schönen Blick in den Garten.

Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein **helles Badezimmer mit Fenster und Badewanne** sowie ein **separates WC**. Der großzügige Vorraum bietet zusätzlich Platz für eine kleine Sitzlounge, einen Lesebereich oder eine gemütliche Rückzugsecke.

Highlights im Obergeschoss:

- drei Schlafzimmer zwei Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang)
- helles Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- separates WC
- großzügiger Vorraum mit Platz für Sitzlounge oder Lesebereich

Garten, Pool & Außenbereich

Der Außenbereich bietet viel Raum für Erholung, Freizeit und Familienleben. Das ca. **800 m² große Grundstück** verfügt über einen Garten, einen **Pavillon** sowie einen **Swimmingpool mit Überdachung**. Der Pool misst ca. **6,30 m x 3,90 m** und ist ca. **1,20 m tief**. Dadurch wird der Garten besonders in den Sommermonaten zu einem attraktiven Mittelpunkt der Liegenschaft.

Die Garage bietet Platz für ein Auto.

Lage & Anbindung

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in **Hollern**, einem kleinen Ortsteil der Marktgemeinde Rohrau. Die Umgebung ist ländlich geprägt und angenehm ruhig, gleichzeitig sind wichtige Verkehrsanbindungen und größere Orte gut erreichbar.

Entfernungen laut Angaben:

- Bahnhof Petronell-Carnuntum: ca. 7 km
- Autobahnauffahrt Bruck an der Leitha Ost / A4: ca. 9 km
- Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha: ca. 12 km

Die Lage eignet sich daher auch gut für Pendler in Richtung **Bruck an der Leitha, Wien, Flughafen Wien/Schwechat, Parndorf, Hainburg** und **Bratislava**.

Monatliche Kosten laut Angaben

- Strom inkl. Heizung, Warmwasser und Schwimmbadpumpe: ca. **EUR 193,-**
- Müllgebühren für Restmüll, Altpapier und Bio: ca. **EUR 29,-**

Dieses Einfamilienhaus bietet eine attraktive Kombination aus ruhiger Lage, großzügigem Grundstück, Garten mit Pool, Garage und massiv gebautem Keller. Durch die im Jahr 2023 installierte Wärmepumpe, die praktische Raumaufteilung und den schönen Außenbereich eignet sich die Liegenschaft besonders für Käufer, die ein familienfreundliches Zuhause im Grünen mit guter regionaler Anbindung suchen.

Ein virtueller Rundgang folgt in Kürze.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung

weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m
Schule <5.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m
Bäckerei <8.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <5.500m
Post <9.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap