

**CHARME TRIFFT VIELSEITIGKEIT – GROSSZÜGIGES
HAUS IN RUHIGER ZENTRUMSLAGE VON HOLLABRUNN!**



Objektnummer: 2439/74

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	1912
Wohnfläche:	196,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 221,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,15
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662











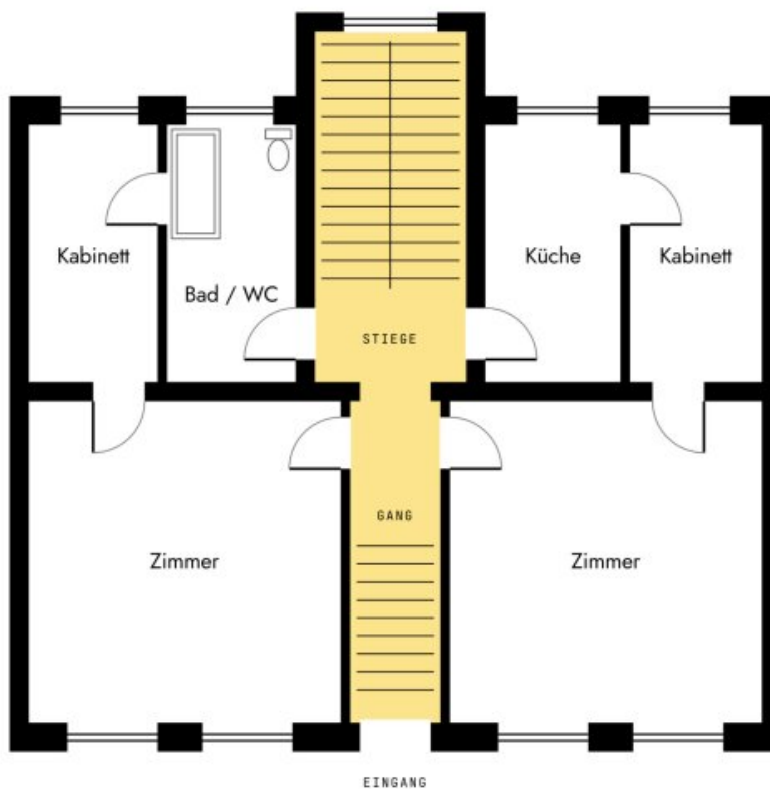






GRUNDRISS

Erdgeschoss.



Zimmer	Zimmer	Kabinett
Kabinett	Küche	Bad / WC

Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten. Möblierung nicht dargestellt.

GRUNDRISS

Obergeschoss.



Wohnzimmer	Schlafzimmer	Küche
Speis	Bad	WC
Abstellraum	Garderobe	Vorraum
Balkon		

Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten. Möblierung nicht dargestellt.

Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und zahlreichen Möglichkeiten!

In einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohnlage von Hollabrunn erwartet Sie dieses charmante Wohnhaus mit großzügigem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als geräumiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Nutzung als zwei separate Wohneinheiten – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnkonzepte verwirklichen.

Das ursprünglich im Jahr **1912 errichtete und 1970 aufgestockte Haus** verbindet den besonderen Charme einer älteren Immobilie mit einem großzügigen Raumangebot.

Auf einem **ca. 326 m² großen Grundstück** bietet die Liegenschaft rund **196 m² Wohnfläche**, verteilt auf insgesamt **6 Zimmer**. Zusätzlich steht ein großzügiger Keller mit rund **85 m²** zur Verfügung, der reichlich Platz für Lagerung, Hobby oder weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Garten ist uneinsichtig und grün.

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

- Ca. 196 m² Wohnfläche
- Ca. 326 m² Grundstücksfläche
- Insgesamt 6 Zimmer
- Ca. 85 m² Kellerfläche
- Ursprüngliches Baujahr 1912
- Aufstockung im Jahr 1970
- Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus oder zwei Wohneinheiten möglich
- Gaszentralheizung
- Heizkessel bereits erneuert
- Kanalsanierung bereits durchgeführt
- Ruhige Wohnlage nahe dem Stadtzentrum
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten

EIN HAUS – VIELE MÖGLICHKEITEN

Die großzügige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, das Haus an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Besonders interessant ist die Möglichkeit, die Immobilie als **zwei eigenständige Wohneinheiten** zu nutzen. Dadurch eignet sich das Haus beispielsweise hervorragend für mehrere Generationen unter einem Dach, für Familien mit erwachsenen Kindern oder für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Alternativ lässt sich die gesamte Wohnfläche als großzügiges Einfamilienhaus nutzen und bietet damit ausreichend Platz für Familien, die sich ihren persönlichen Wohnraum verwirklichen möchten.

Der besondere Charakter des Hauses und seine lange Geschichte verleihen der Immobilie einen ganz eigenen Charme. Gleichzeitig bieten die großzügigen Flächen viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

Mit dem bereits erneuerten Heizkessel und der durchgeführten Kanalsanierung wurden zudem wichtige technische Maßnahmen an der Liegenschaft vorgenommen.

LAGE & INFRASTRUKTUR – RUHIG WOHNEN, ZENTRAL LEBEN

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen, ruhigen Wohnlage unweit des Zentrums von Hollabrunn.

Als Bezirkshauptstadt bietet Hollabrunn eine ausgezeichnete Infrastruktur und verbindet die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit der Lebensqualität des Weinviertels.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés. Das Stadtzentrum bietet darüber hinaus verschiedene Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe für den täglichen Bedarf.

Bildung & Gesundheit

Hollabrunn verfügt über ein breites Bildungsangebot mit Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführenden Schulen. Auch die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte, Apotheken und das Landeskrankenhaus Hollabrunn bestens abgedeckt.

Öffentliche Verkehrsmittel & Anbindung

Der Bahnhof Hollabrunn bietet eine attraktive Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Über

die Nordwestbahn bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Wien sowie in das nördliche Weinviertel.

Auch mit dem Auto ist Hollabrunn hervorragend erreichbar. Über die **S3 Weinviertler Schnellstraße** und die anschließende **A22 Donauufer Autobahn** besteht eine direkte Verbindung in Richtung Wien.

Dadurch eignet sich der Standort auch hervorragend für Pendler, die eine ruhigere Wohnumgebung schätzen, aber nicht auf eine gute Anbindung an die Bundeshauptstadt verzichten möchten.

Freizeit & Lebensqualität

Die umliegende Weinviertler Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Grünen. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gastronomie sowie das vielfältige Vereinsleben machen Hollabrunn zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

FAZIT – EIN HAUS MIT CHARAKTER UND POTENZIAL!

Diese Immobilie ist die ideale Gelegenheit für alle, die ein großzügiges Haus mit Geschichte, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer attraktiven Lage suchen.

Ob eine große Familie, mehrere Generationen oder zwei getrennte Wohneinheiten – hier haben Ihre Wohnideen Platz!

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser besonderen Liegenschaft und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

PUTZ Real Estate – Wir PUTZEN Ihre Immobilie vom Markt!

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 <1.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap