Ein wahres Schmuckstück mit Ausblick im Herzen von Hollabrunn - Zentrumsnähe

Hausansicht - Ansicht 1

Objektnummer: 7530/64

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 210,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	398.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.094,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

FRÖSCHL
real estate
20
FRÖSCHL
ZU VERKAUFEN

FRÖSCHL

FRÖSCHL

Erdgeschoss 00

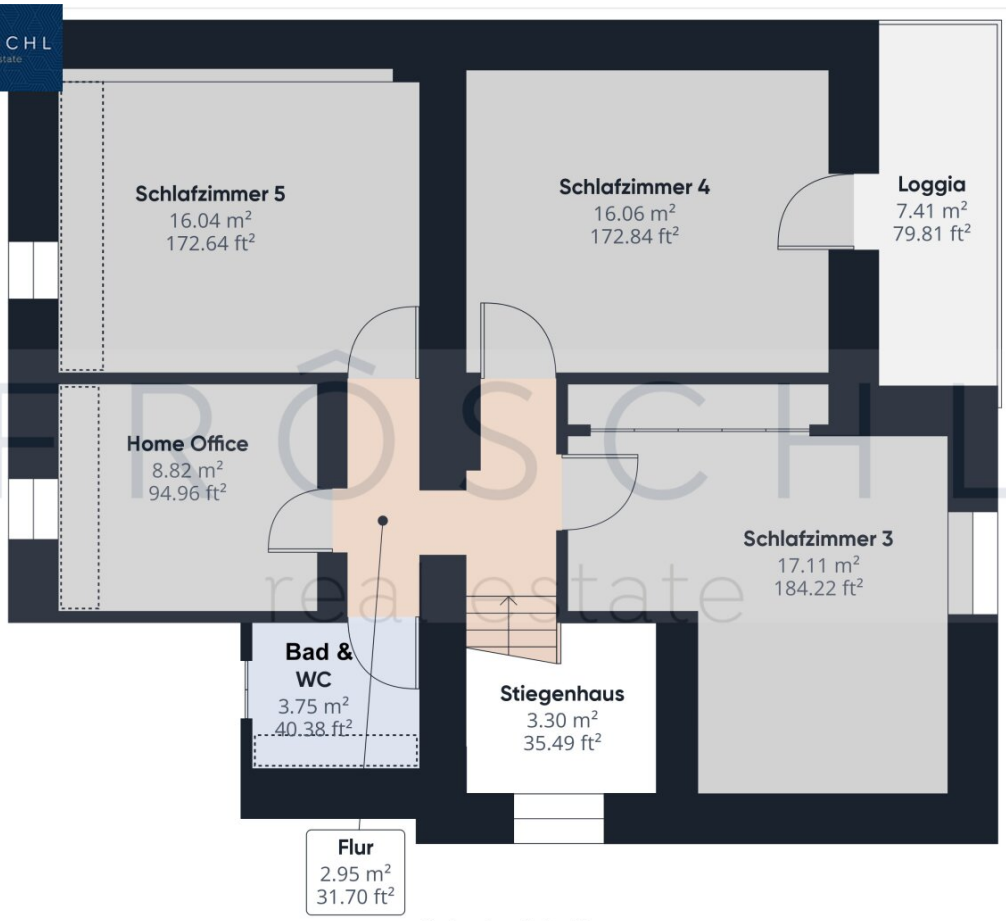
FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche
90,80 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
102.08 m²
1098.83 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung



Dachgeschoss Ausbau 01

FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche
73,12 m²
787,10 ft²

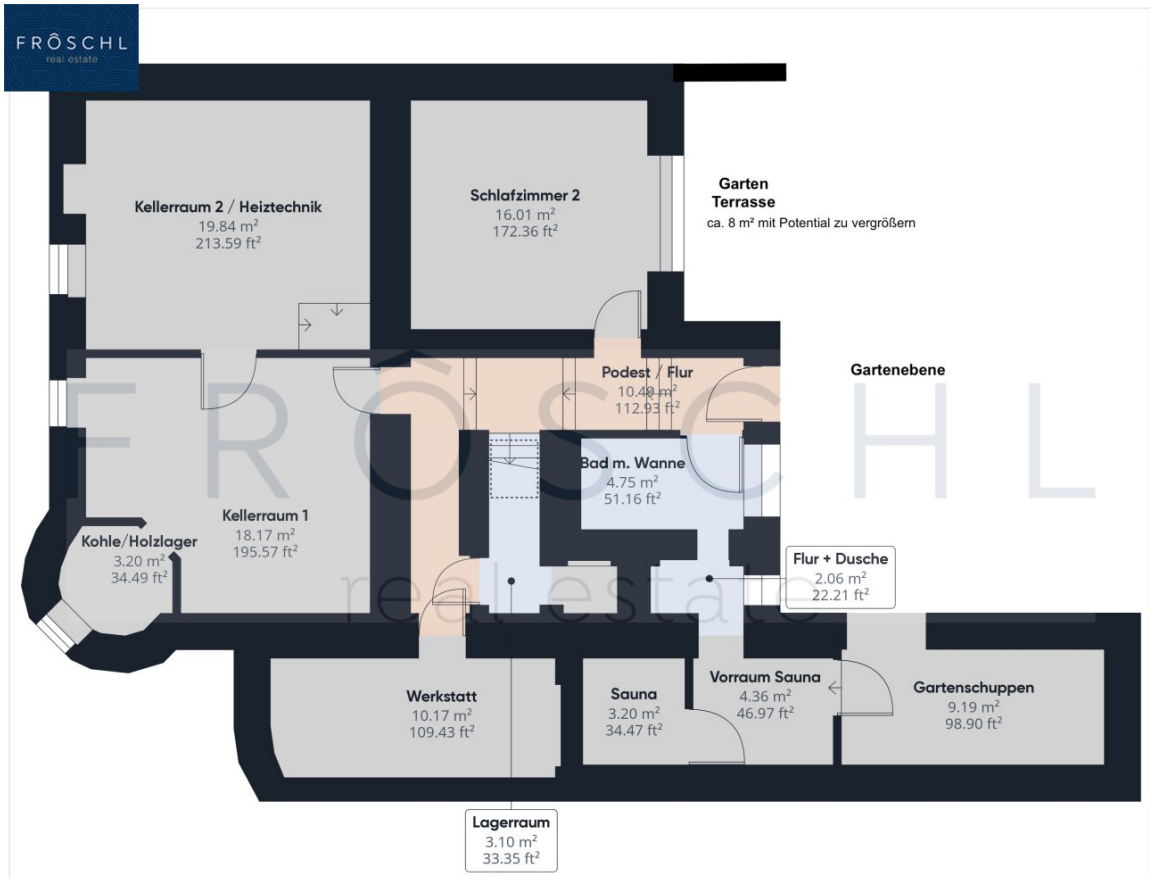
Ungefähre Gesamtfläche[1]
69.64 m²
749.64 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
3.93 m²
42.3 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit (unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung



Keller -01 oder Gartenausgang

FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche
30,38 m²

Keller u. Lagerfläche
64,79 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
105.51 m²
1135.66 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
0.87 m²
9.41 ft²

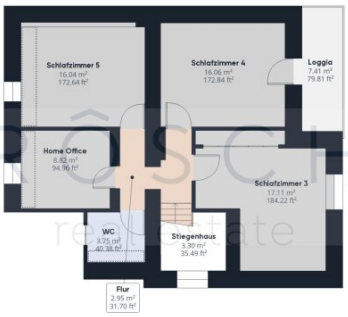
(1) Ohne Balkone und Terrassen

⬚ Reduzierte Kopffreiheit (unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

Keller - Gartenebene

Erdgeschoss - Straße



Dachgeschoss-Ausbau

FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche Gesamt
ca. 194 m²

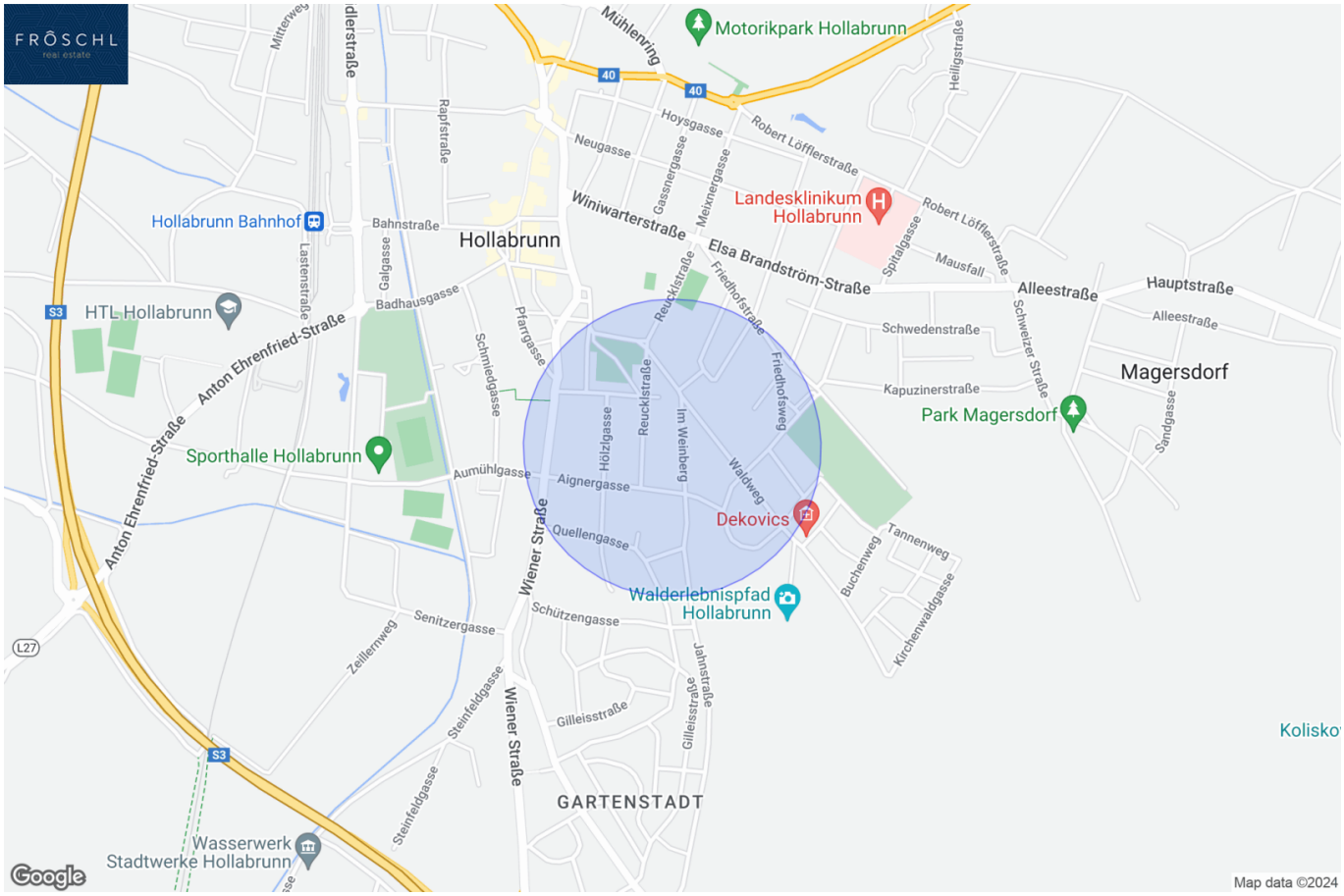
Ungefähre Gesamtfläche[1]
277.24 m²
2984.13 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
4.8 m²
51.71 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

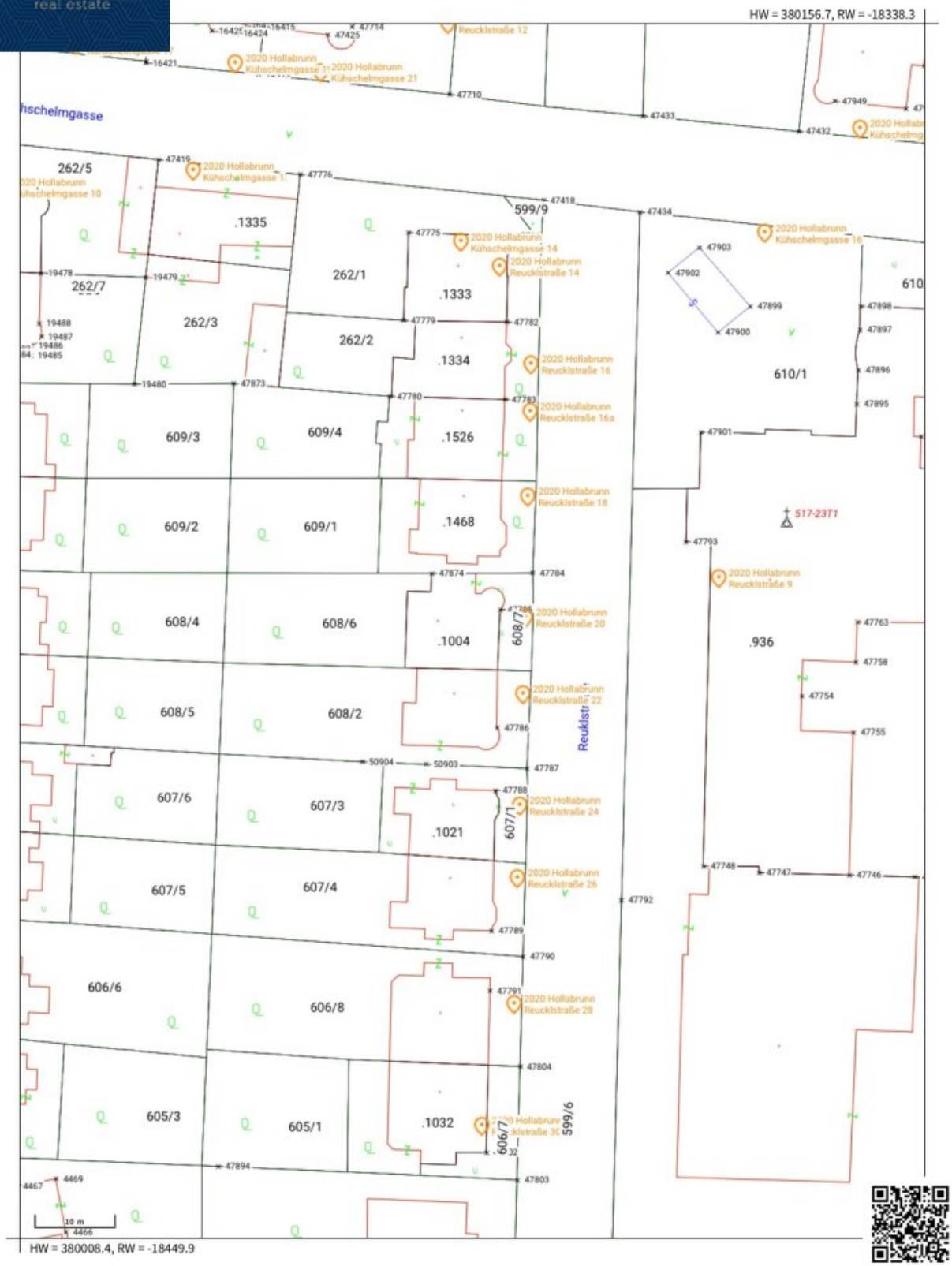
Reduzierte Kopffreiheit (unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung


FRÖSCHL
real estate
Motorikpark Hollabrunn
Mühlenring
40
Heiligstraße
Hoysgasse
Robert Löfflerstraße
Neugasse
Gassnergasse
Meixnergasse
Landesklinikum Hollabrunn
Robert Löfflerstraße
Hollabrunn Bahnhof
Bahnstraße
Hollabrunn
Winiwarterstraße
Elsa Brandström-Straße
Spitalgasse
Mausfall
Alleestraße
Hauptstraße
Alleestraße
Lastenstraße
Galgasse
Badhausgasse
Reucklstraße
Friedhofstraße
Schwedenstraße
Schweizer Straße
S3
HTL Hollabrunn
Anton Ehrenfried-Straße
Pfarrgasse
Schmiedgasse
Friedhofsweg
Kapuzinerstraße
Magersdorf
Park Magersdorf
Sandgasse
Sporthalle Hollabrunn
Aumühlgasse
Aignergasse
Hölzlgasse
Reucklstraße
Im Weinberg
Waldweg
Dekovics
Quellengasse
Tannenweg
Buchenweg
Kirchenwaldgasse
Wiener Straße
Walderlebnispfad Hollabrunn
Schützengasse
Senitzergasse
Zeillernweg
L27
Steinfeldgasse
Wiener Straße
Gilleisstraße
Jahnstraße
Gilleisstraße
Kolisko
S3
GARTENSTADT
Steinfeldgasse
Wasserwerk Stadtwerke Hollabrunn
Google
Map data ©2024

FRÔSCHL
real estate

Österreichischer Kataster

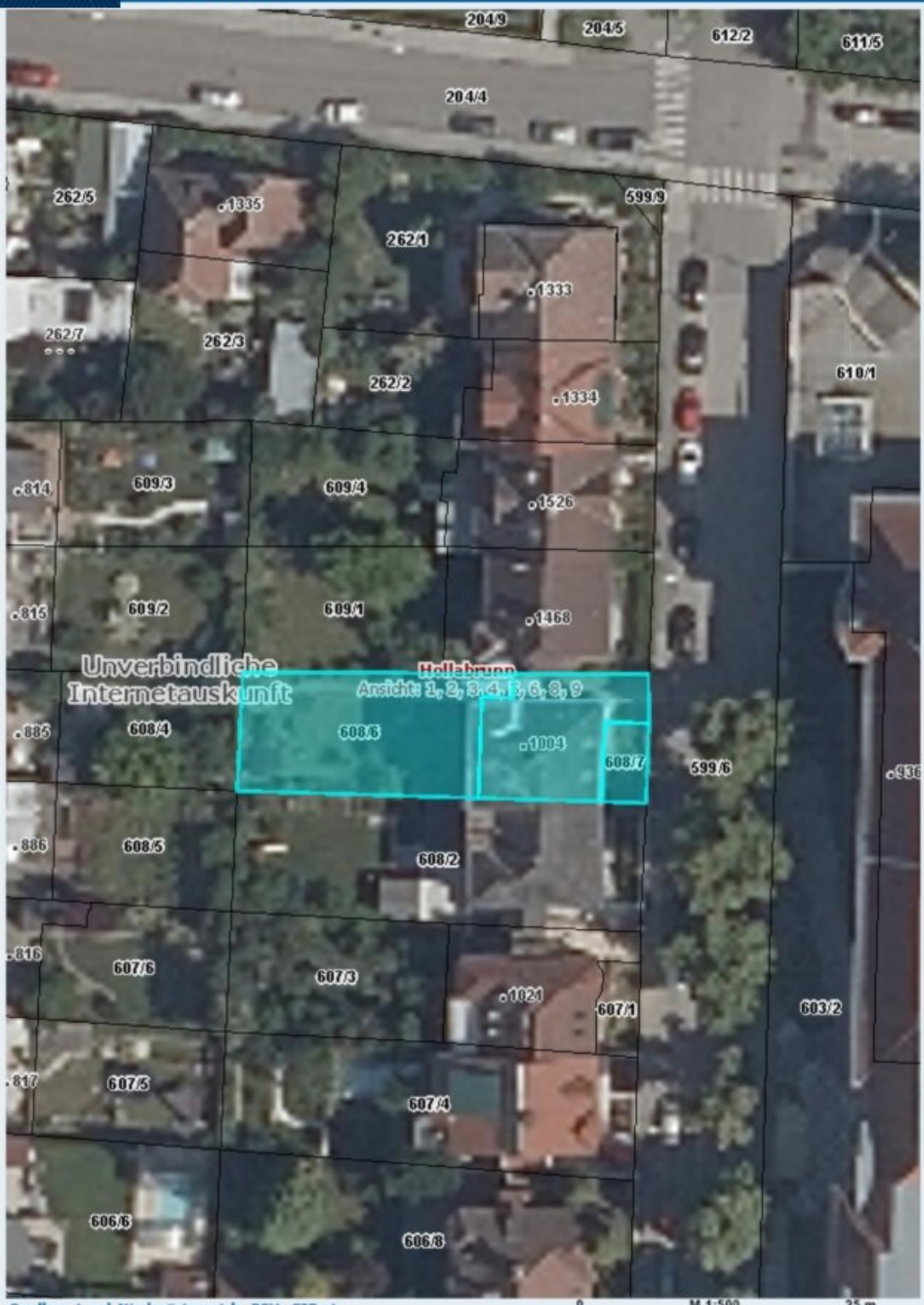


© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2024-05-07

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

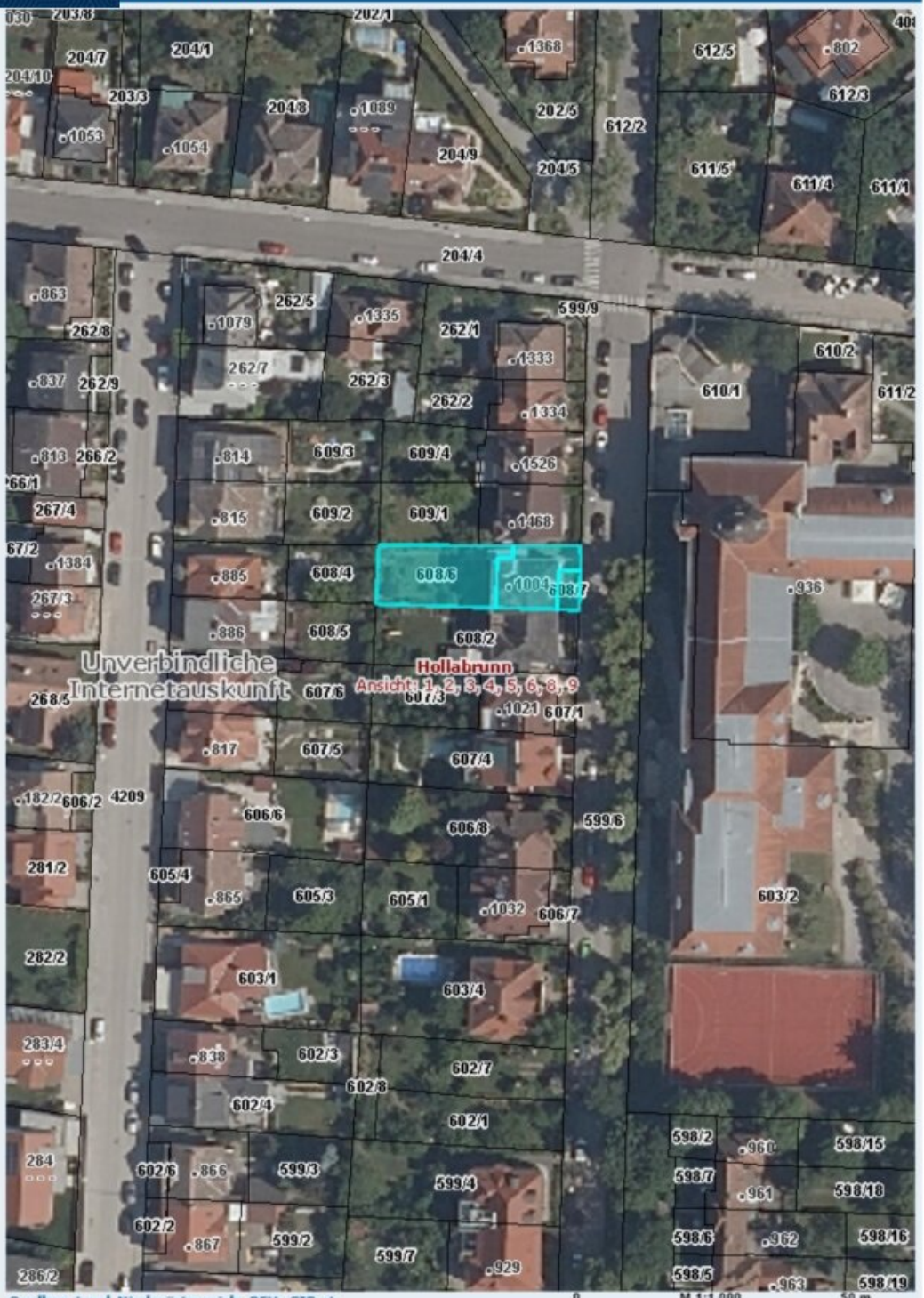
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 16.04.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

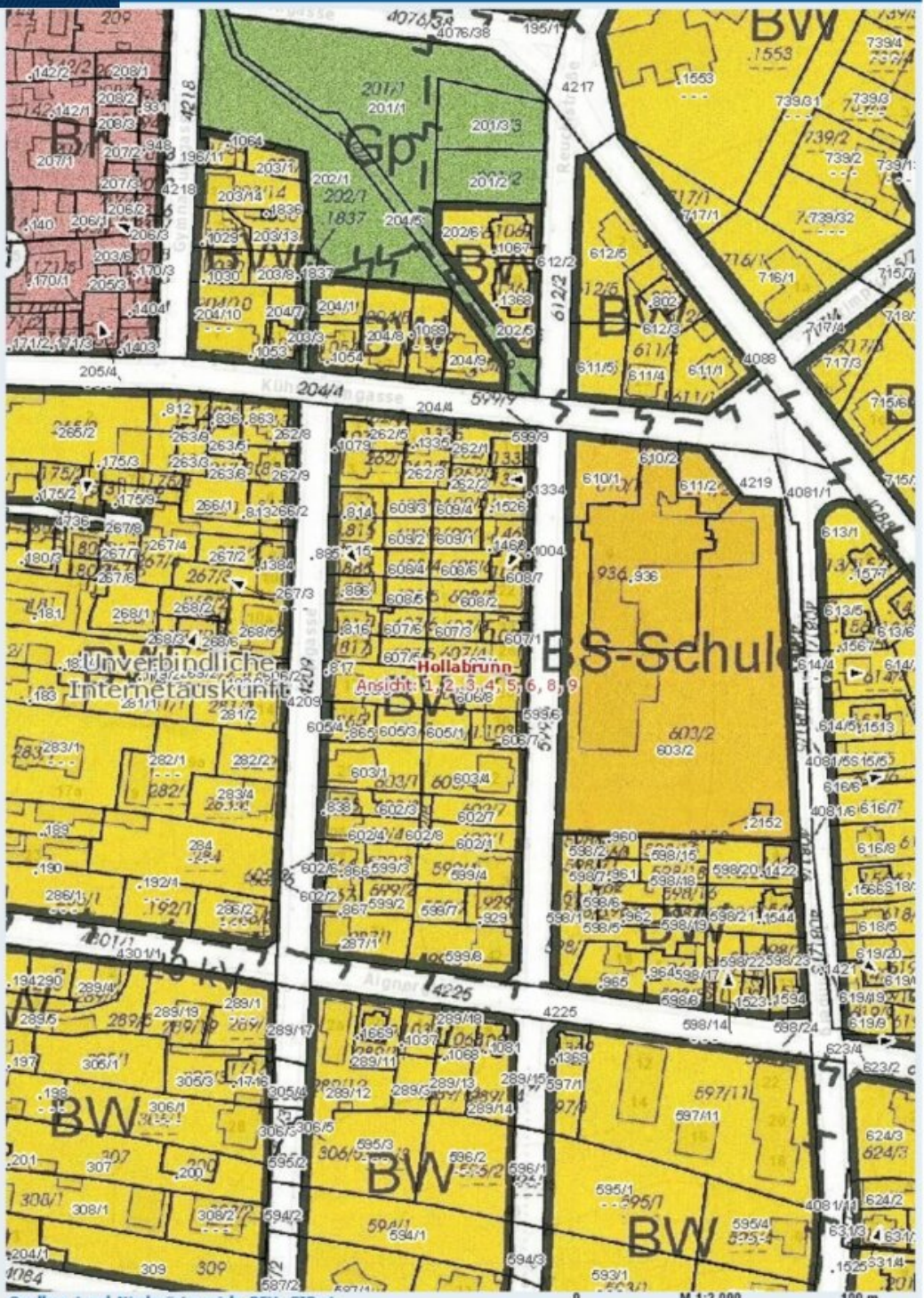
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.05.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



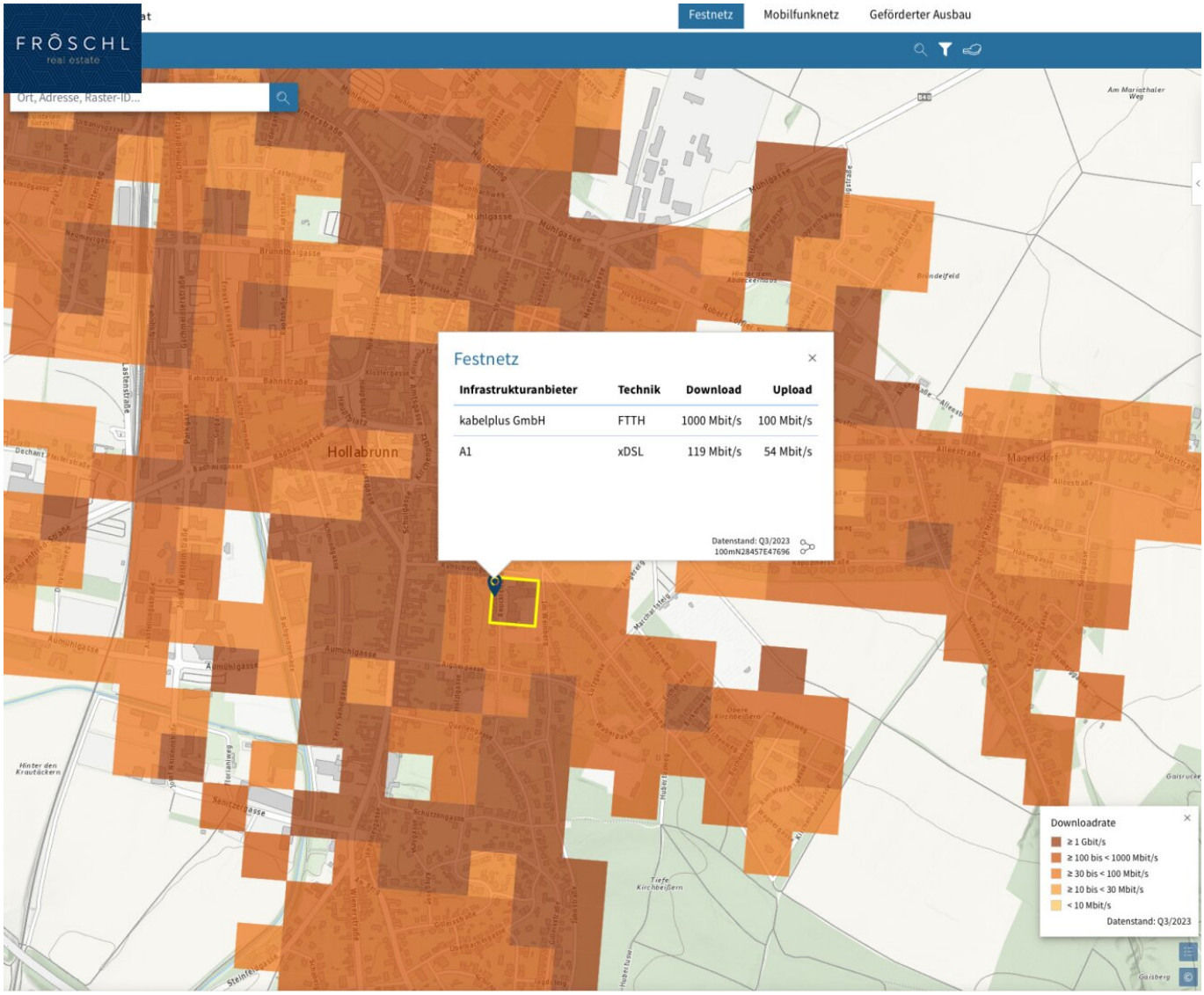
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

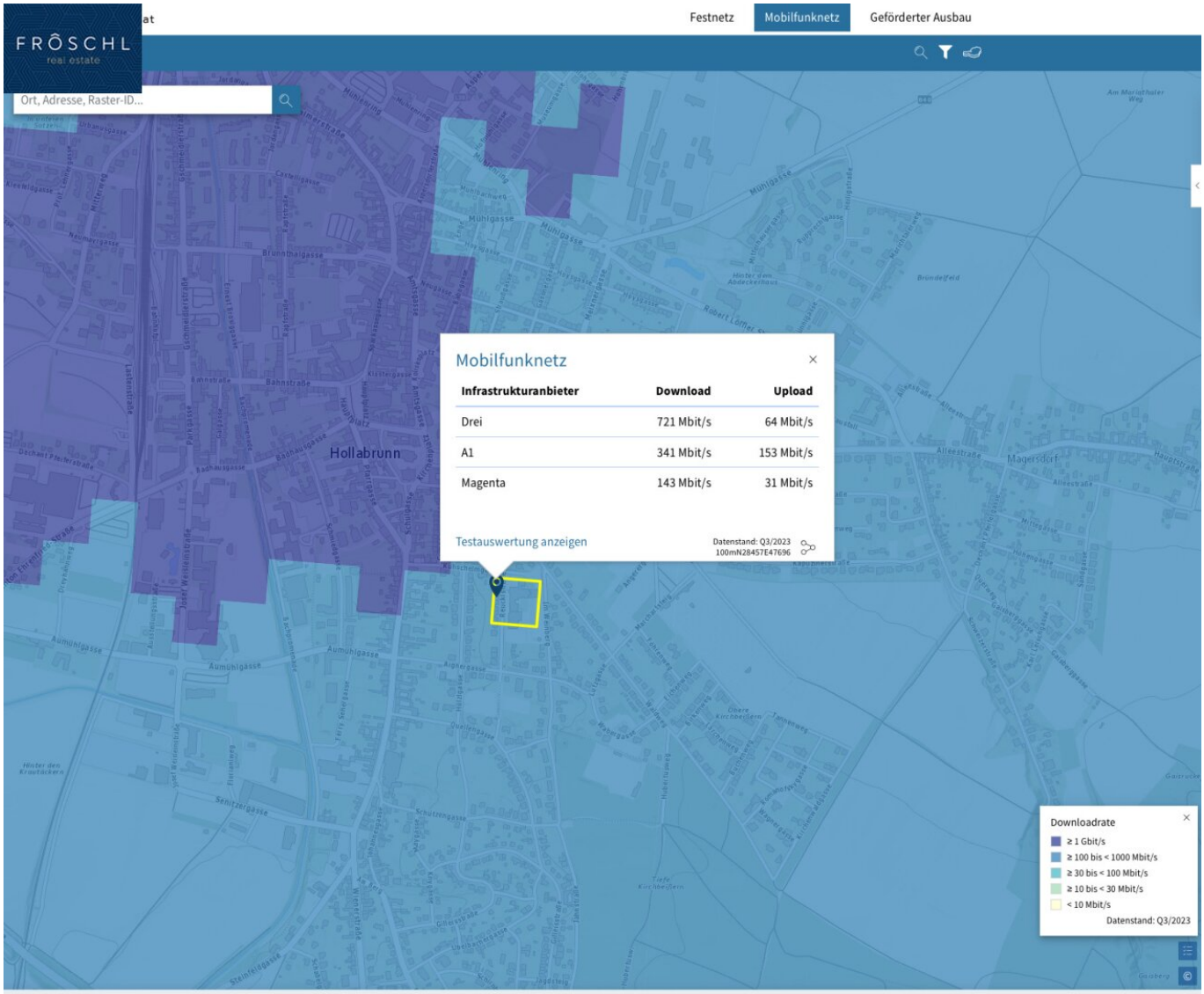
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.05.2024


FRÔSCHL
real estate
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Festnetz
Infrastrukturanbieter
Technik
Download
Upload
kabelplus GmbH
FTTH
1000 Mbit/s
100 Mbit/s
A1
xDSL
119 Mbit/s
54 Mbit/s
Datenstand: Q3/2023
100mN28457E47696
Hollabrunn
Magersdorf
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q3/2023


FRÔSCHL
real estate
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Mobilfunknetz
Infrastrukturanbieter
Download
Upload
Drei
721 Mbit/s
64 Mbit/s
A1
341 Mbit/s
153 Mbit/s
Magenta
143 Mbit/s
31 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q3/2023
100mN28457E47696
Hollabrunn
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q3/2023

	Niederösterreich
Bezirk	Hollabrunn
Gemeinde	Hollabrunn
Katastralgemeinde	Hollabrunn (9028)
Grundstück	608/6

Information:

Das Grundstück 608/6 in Hollabrunn (9028) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

	Niederösterreich
Bezirk	Hollabrunn
Gemeinde	Hollabrunn
Katastralgemeinde	Hollabrunn (9028)
Grundstück	608/7

Information:

Das Grundstück 608/7 in Hollabrunn (9028) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

	Niederösterreich
Bezirk	Hollabrunn
Gemeinde	Hollabrunn
Katastralgemeinde	Hollabrunn (9028)
Grundstück	1004

Information:

Das Grundstück 1004 in Hollabrunn (9028) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte in der Reucklstraße 20 ist ein charmantes und geräumiges Wohnhaus mit einer interessanten Geschichte und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier ist eine detaillierte Beschreibung des Objekts:

Baujahr und Bauweise

Das Haus wurde im Jahr 1911 in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre kontinuierlich erweitert und renoviert, um den heutigen Zustand zu erreichen.

Erweiterungen und Renovierungen

- Im Jahr 1960 wurde eine Garage neben dem Haupteingang gebaut.
- 1971 wurde das Dachgeschoss gartenseitig ausgebaut, um mehr Wohnraum zu schaffen.
- 1980 wurde die restliche Fläche der Mansarde ausgebaut, einschließlich eines Badezimmers, was zu einer weiteren Erweiterung des Wohnraums führte.
- Neue Fenster wurden 1980 eingebaut und 2013 wurden die Fenster zur Straßenseite erneuert, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz zu verbessern.
- Die Fassade erhielt im Jahr 1986 eine neue Gestaltung, was dem Haus das heutige nostalgischen Aussehen verleiht.
- Im Jahr 2021 wurde das Dach straßenseitig neu eingedeckt.
- Die Loggia im EG ist mit einem elektrischen Rollladen ausgestattet.
- im Schlafzimmer 3 & 4 sind Rollläden mit Seilzug verbaut.

Aufteilung der Räume

Auf Straßenebene, dem sogenannten Erdgeschoss, befindet sich die Garage neben dem Haupteingang. Das Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 90 m2 Nutzfläche und beherbergt einen zentralen Flur, von dem aus man beinahe alle wichtigen Räumlichkeiten erreichen kann.

Zu den Räumen im Erdgeschoss gehören Küche mit Speisekammer, Esszimmer mit anschließender Loggia, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit einem schönen Erker, der für viel Tageslichteinfall sorgt.

Im Dachboden wurden zunächst die Mansarden Richtung Westen ausgebaut, gefolgt von denen zur Straßenseite. Hier wurden vier Zimmer, Loggia und Badezimmer geschaffen, die zusätzlichen Wohnraum bieten.

Keller und Garten

Im Keller auf Gartenebene befinden sich Schlafzimmer, Badezimmer mit Saunabereich und weitere Keller- und Lagerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Der Garten ermöglicht Ruhe und Erholung im Freien und verfügt über eine Terrasse mit Erweiterungspotential, einen Gartenschuppen und großzügige Gartenflächen mit verschiedensten Bäumen.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte in der Reucklstraße 20 eine gelungene Kombination aus traditionellem Charme, modernem Komfort und großzügigen Wohnflächen.

Technische Merkmale und Hinweise

- Das Grundstück liegt im Grundsteuerkataster.
- Die Größe lt. Grundbuch ist 429 m².
- Die Grundstück liegen lt. Flächenwidumungsplan im Bauland Wohnen (BW).
- Es bestehen lt. Verdachtsflächenkataster keine Eintragung oder augenscheinliche Verdachtsmomente für Kontaminierung.

- Die Liegenschaft ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.
- Strom und Gas - Anbieter ist die EVN.
- Wasser und Abwasser an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser schönen Liegenschaft.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: +43 664 1838 268 **zur Verfügung, oder senden Sie mir eine E-Mail:** christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate **und finden Sie weitere 360º virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbuchseintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den

Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap