

Weinkeller-Refugium mit Wohnkomfort und Gartenparadies



Objektnummer: 960/73202
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	51,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 182,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Reinsperger

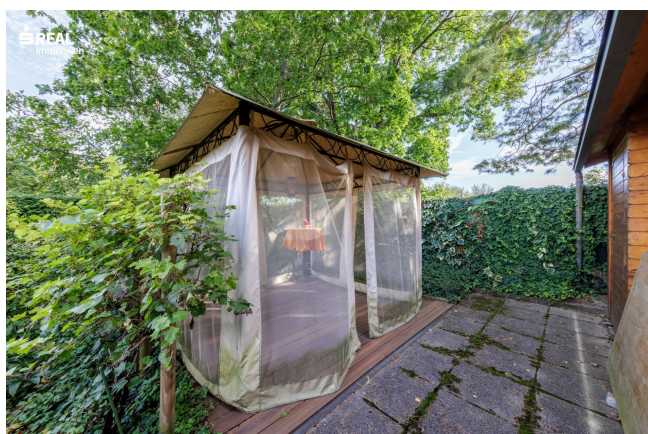
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246



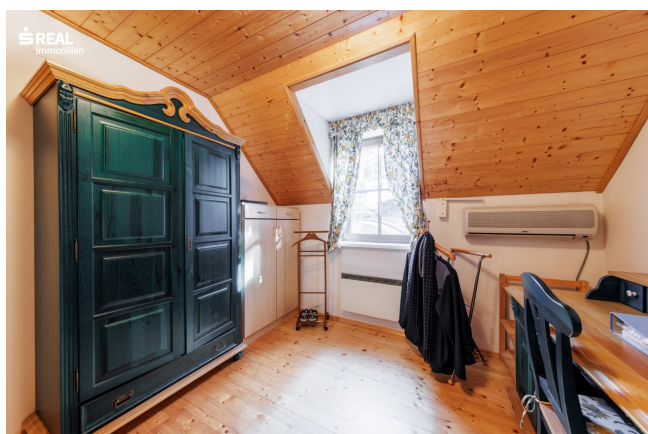






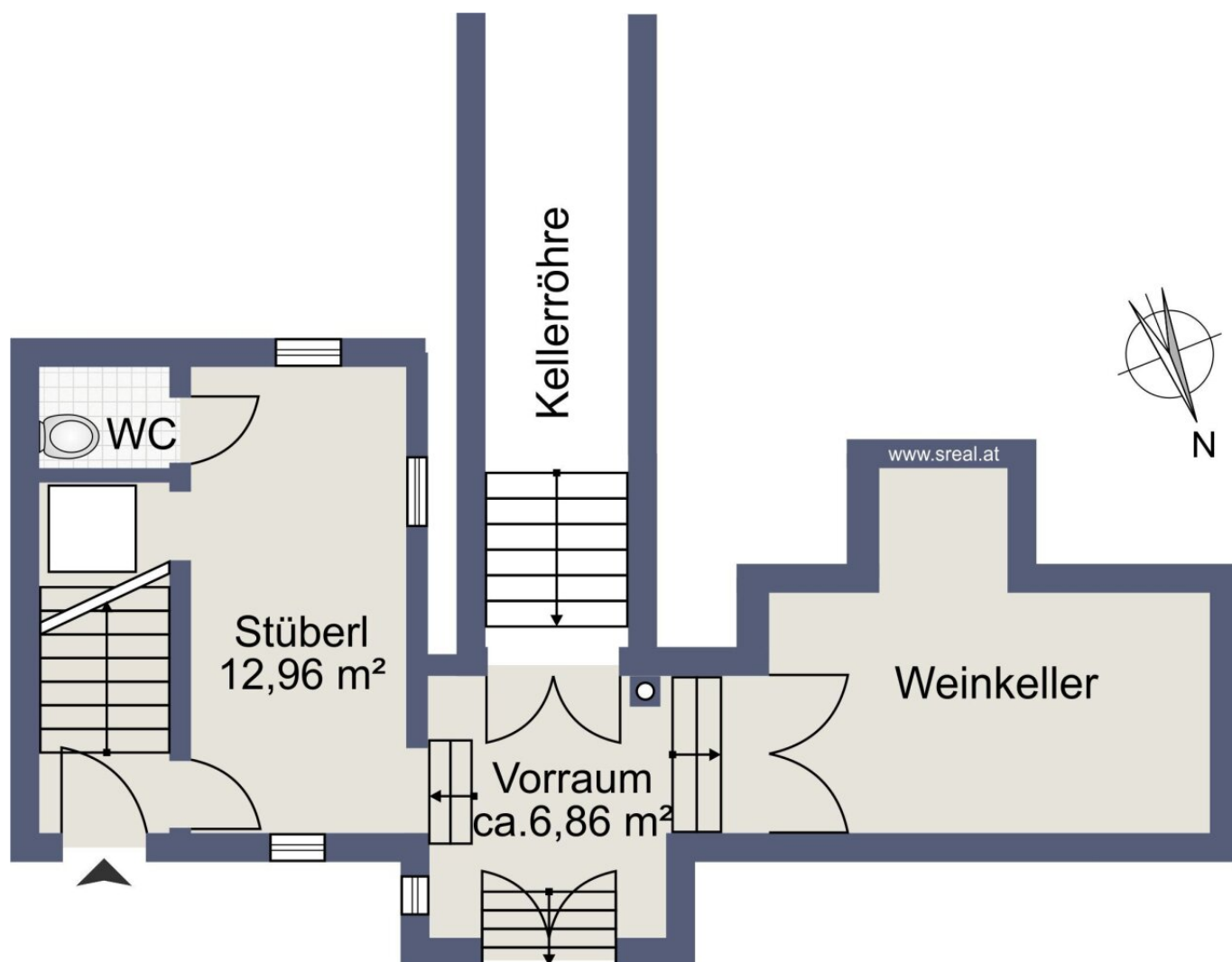




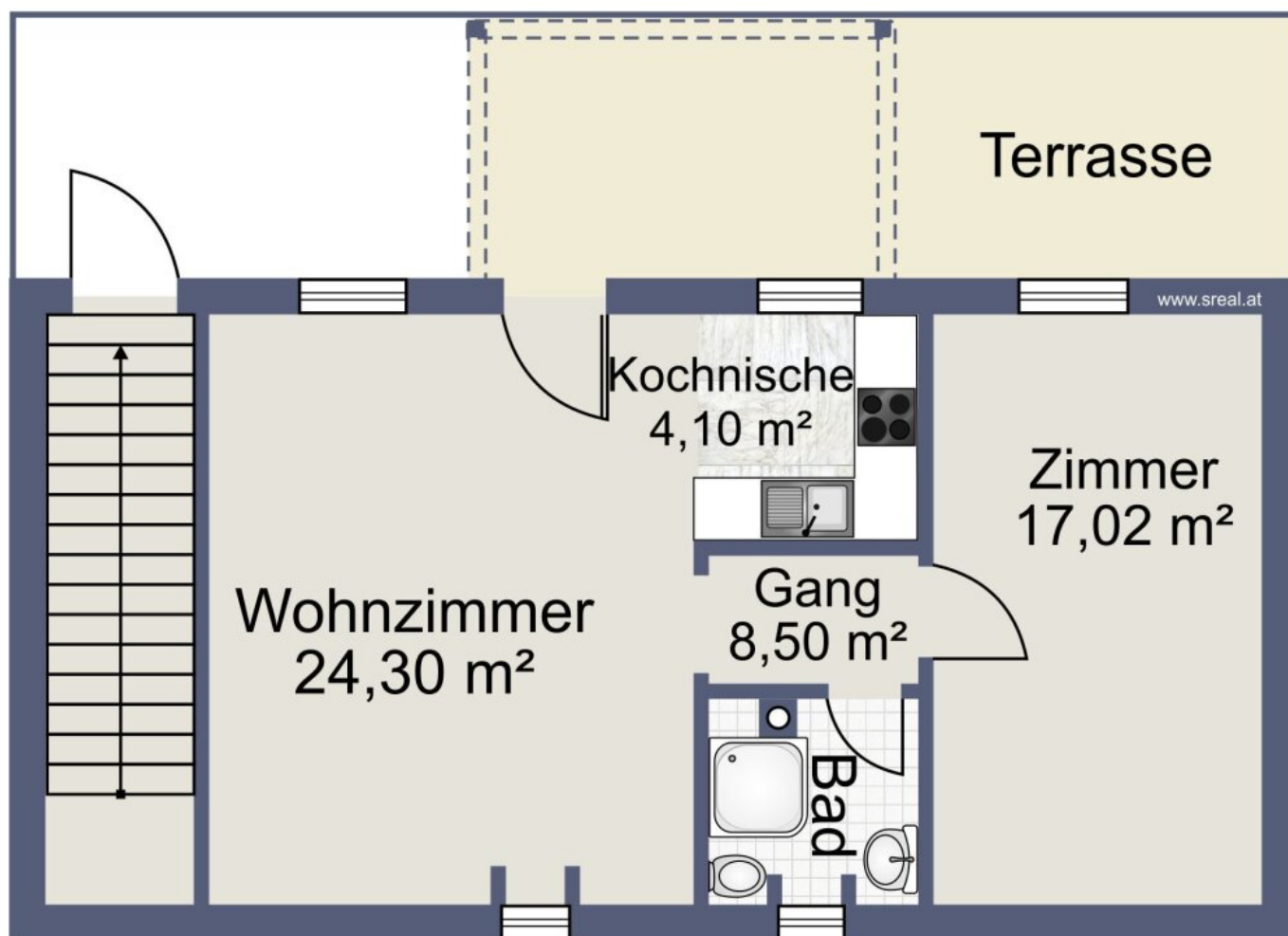




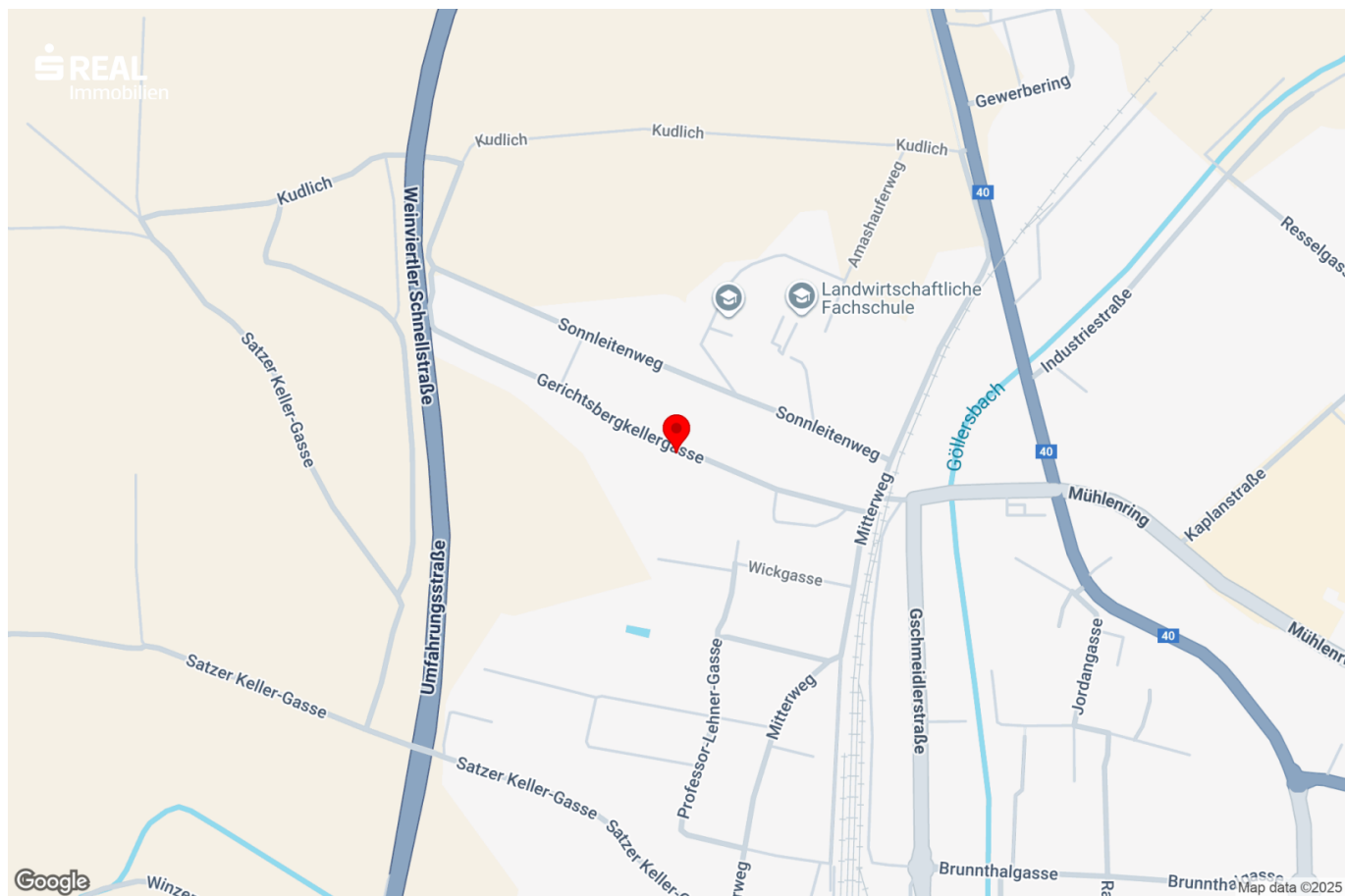




Skizze Kellergeschoss



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 m²** stehen ein großzügiger Wohn- und Aufenthaltsbereich von ca. **50 m²**, ein gemütliches Stüberl mit ca. **40 m²** 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.immoviewer.com/portal/tour/3129300?accessKey=687e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf 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.

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.