

**Ihr eigenes kleines Paradies in Zentrumsnähe direkt in
Hollabrunn!**



Objektnummer: 5357/285

Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Wohnfläche:	86,86 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 49,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	155,48 €
USt.:	18,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tanja Hengl

Home to feel happy GmbH
Grund 15
2042 Grund

H +43 660 624 79 11

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









Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Herz in der Castelligasse: Ankommen in Hollabrunn

Suchen Sie einen Ort, der nicht nur Wände und Fenster bietet, sondern eine Basis für Ihr neues Leben? In der Castelligasse erwartet Sie eine Wohnung, die genau das ausstrahlt: Geborgenheit, Licht und durchdachte Lebensqualität.

Die Wohnhausanlage aus dem Jahr 1993 umfasst nur acht Einheiten – ein überschaubarer Rahmen, in dem man gerne nach Hause kommt. Die Wohnung selbst ist hell, freundlich und bietet auf über 27 m² im Wohn- und Essbereich den idealen Platz für gemeinsame Momente. Dank der großzügigen Fensterfronten und der elektrischen Außenrollläden bestimmen Sie selbst, wie viel Licht und Privatsphäre Sie in Ihrem Alltag genießen möchten.

Was Sie hier erwartet:

- **Wohngefühl:** Ein durchdachter Grundriss mit insgesamt vier Zimmern, die Ihnen viel Raum zur Entfaltung lassen.
- **Durchdachtes Interieur:** Die Wohnung ist voll möbliert und enthält viele, vom Tischler liebevoll angepasste Einbauten – ein beruhigendes Gefühl, hier bereits eine solide Basis vorzufinden.
- **Freiraum:** Die Loggia, direkt von der Küche aus erreichbar, lädt dazu ein, den Kaffee in der Sonne zu genießen. Der zugehörige Stellplatz und das Kellerabteil runden das Angebot ab.
- **Gemeinschaft:** In der Anlage selbst gibt es einen Spielplatz – ein schönes Detail, das zeigt, dass hier Leben stattfindet.
- **Unbeschwert wohnen:** Ein großer Vorteil gegenüber einem eigenen Haus ist hier die Sorgenfreiheit. Sie genießen die Privatsphäre und den Platz eines Zuhauses, ohne die zeitintensive Instandhaltung oder die Verantwortung für Dach und Fach – das gibt Ihnen die Freiheit, Ihre Zeit genau so zu verbringen, wie Sie es wirklich möchten.

Die Umgebung: Alles, was das Leben leicht macht! Hollabrunn ist eine Stadt mit Herz und sehr guter Infrastruktur. Ob weiterführende Schulen, das Krankenhaus oder Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf – hier ist alles in greifbarer Nähe und teils entspannt zu Fuß erreichbar.

Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Ob Sie gerne spazierengehen, das Freibad besuchen,

den Motorikpark für die Kinder nutzen oder die Idylle der Sitzendorfer Kellergasse schätzen – hier wohnen Sie dort, wo andere ihre Freizeit verbringen. Und wenn es in die Ferne zieht: Der Bahnhof mit den regelmäßigen Verbindungen nach Wien oder Znaim ist Ihr Tor zur Welt.

Die Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen von Abgeber oder Dritten (bspw. Behörden/Sachverständigen), für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen!

Hinweis: Im Exposé können teilweise KI generierte Inhalte vorhanden sein. (Texte, Fotobearbeitung, etc.)

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, auch am Wochenende bin ich für Sie da, nach **frühzeitiger** telefonischer Vereinbarung.

Fragen Sie uns gerne auch nach unserem ausgebauten Netzwerk mit Übersiedler, Entrümpeler, Finanzierungs,- sowie Einrichtungsprofis und vielem mehr!

Es wird auf Doppelmaklertätigkeit hingewiesen, gem. Paragraph 5, MaklerG.

Weiters bitten wir um ihr Verständnis, dass wir für die Bearbeitung ihrer Anfrage und Inanspruchnahme unserer Dienstleistung ihre persönlichen Daten benötigen. Daher können wir nur vollständige schriftliche Anfragen bearbeiten.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

1,5% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter - individuell.

3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt.

Bemessungsgrundlage Grunderwerbsteuer ist der Wert der Gegenleistung, mindestens aber der Grundstückswert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <1.500m

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 <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap