



EXPOSÉ



HOLLABRUNN · WOHNUNG

**3-Zimmer-Gartenwohnung in zentraler
Lage von Hollabrunn – sofort
bezugsbereit!**

153.000 €

ZU VERKAUFEN

73 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

3

ZIMMER

1956

BAUJAHR

3-Zimmer-Gartenwohnung in zentraler Lage von Hollabrunn – sofort bezugsbereit!

153.000 €

ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche 73 m²

Zimmer 3

Badezimmer 1

Baujahr 1956

Objektart Wohnung

Vermarktung Zu Verkaufen

Objektnummer O2100168347

Diese 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumstruktur sowie attraktive Zusatzflächen. Die zentrale Lage mit fußläufig erreichbarem Bahnhof ermöglicht eine gelungene Verbindung aus entspanntem Wohnen und optimaler Anbindung – eine interessante Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß einer gepflegten Wohnhausanlage und bietet Zugang zu einem gemeinschaftlich nutzbaren Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Wohnhighlights auf einen Blick

- Zentrale Lage in Hollabrunn, fußläufig zum Bahnhof
- Erdgeschoßwohnung mit Gartenmitbenutzung
- Laufend saniert und in gutem Zustand
- Großzügiges Kellerabteil (ca. 20 m²)
- Waschküche mit eigenem Wasseranschluss
- Sofort verfügbar

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung bietet eine gut durchdachte Wohnfläche mit folgenden Räumen:

- **Vorzimmer/Gang** (ca. 9,47 m²) – einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz
- **Wohnzimmer** (ca. 18,56 m²) – hell und großzügig gestaltet
- **Schlafzimmer** (ca. 16,67 m²) – ruhig gelegen für erholsamen Schlaf
- **Weiteres Zimmer** (ca. 13,02 m²) – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Küche** (ca. 10,88 m²) – funktional ausgestattet mit Einbauküche inkl. Kühlschrank, Mikrowelle, E-Herd und Backofen
- **Badezimmer** – mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet

- **Abstellraum** – praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung

Die Böden sind mit Fliesen, Parkett und PVC ausgelegt und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Technische Details

- Beheizung mittels Gasheizung
- Kaminanschluss vorhanden (Mellerkamin)
- Energieausweis gültig bis 2033

Fazit

Eine attraktive Wohnung mit viel Potenzial in hervorragender Lage – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit ruhigem Umfeld kombinieren möchten. Dank sofortiger Verfügbarkeit steht einem raschen Einzug oder einer Vermietung nichts im Wege. Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandchaft nach Tarif
Maklerhonorar 3,6 % inkl. Ust.

Gerne beraten wir Sie auch, rund um Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Behördenwegen.

WIR LASSEN SIE GARANTIERT NICHT IM REGEN STEHEN, SOLANGE SIE KEIN DACH ÜBER DEM KOPF HABEN!

UNSERE BITTE AN SIE: Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Immobilienangebot mit täglichen Neuerscheinungen und persönlichem Service. Das erfordert eine professionelle und individuelle Dienstleistung auf hohem Niveau. Deshalb bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter

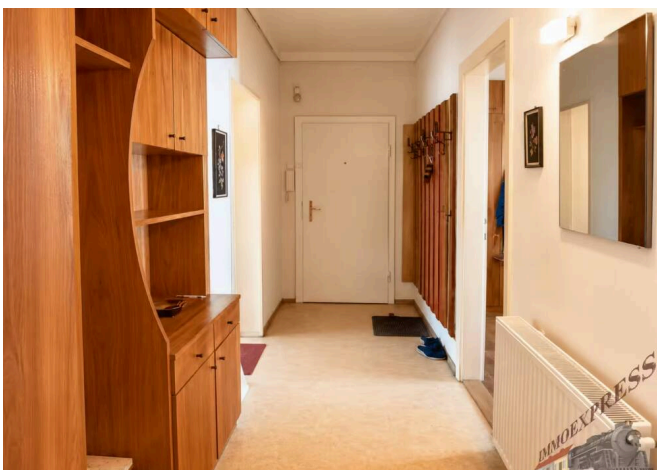
(z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Zentrumsnähe

IMPRESSIONEN



AUSSTATTUNG

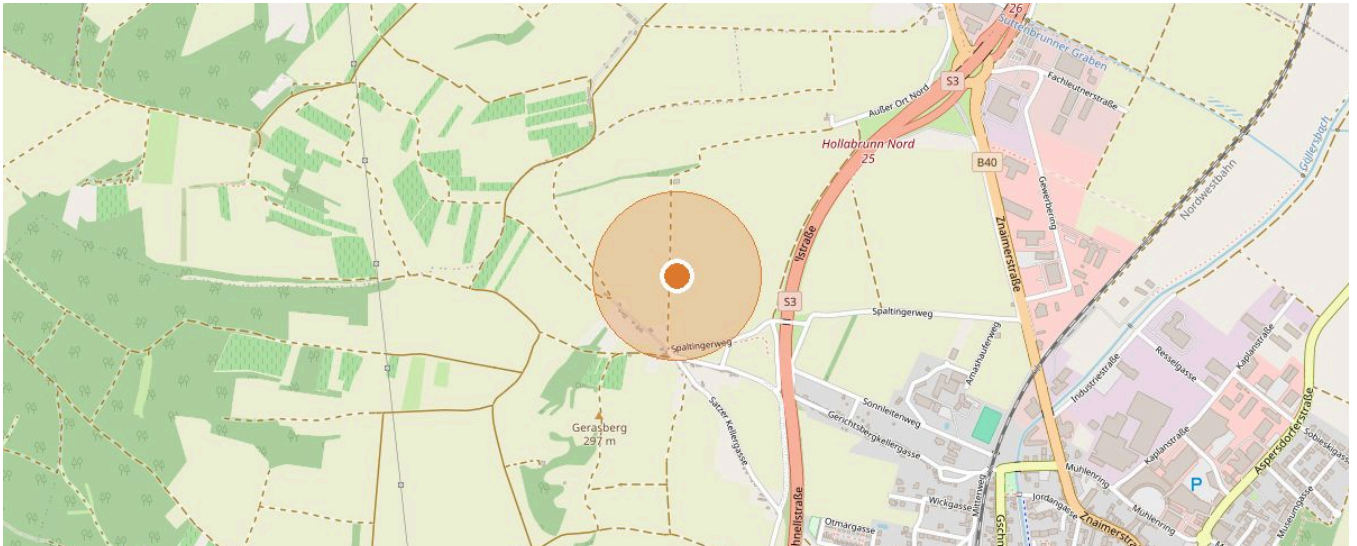
— Keller	— teilerschlossen
— Neubau	— teilmöbliert

WEITERE DETAILS

Heizungsart	Zentralheizung
Top-Nummer	7
Bezirk	Hollabrunn
Lage	Hollabrunn
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	325,69 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	325,69 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	310,92 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis

Wohnfläche	73,01 m²
Gesamtfläche	93,01 m²
Kellerfläche	20 m²
Heizart	Gas
Bodenbelag	Parkett
Küche	Komplett
Fenster-Material	Kunststoff
Zustand	Gepflegt
Verfügbar ab	Ab sofort

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2020 Hollabrunn · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Franz Pfaffstätter

Mobil: +43 681 81 32 45 34

E-Mail: f.pfaffstaetter@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100168347 · Stand 29.10.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.