

## KONTAKT



### Susanna Schischlik-Reinisch

Telefon : +43 1 3998600  
Mobil : +43 664 513 57 87  
E-Mail : s.reinisch@kuttengerber-immo.at  
Büro : Kuttengerber Immobilien  
Adresse : 1090 Wien, Marktgasse 1a/6  
Weitere Objekte von diesem Makler



## GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3348/980**  
Objekt Typ: **Zinshaus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **2020 Hollabrunn**  
Kaufpreis: **€ 357.041,-**  
Nutzfläche: **ca. 116,30 m<sup>2</sup>**

## BESCHREIBUNG

### Paketangebot! 2 Anlagewohnungen in Zentrumsnähe!

#### **ANLAGE! PAKETANGEBOT!**

#### **2 Moderne 3-Zimmerwohnungen in Zentrumsnähe!**

Nähe Pfarrgasse, Hauptplatz, S-Bahnhof Hollabrunn!

In einem sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshaus wurden **7 Eigentumswohnungen (ca. 38m<sup>2</sup> bis 77m<sup>2</sup>)** generalsaniert bzw. neu errichtet.

Die angebotenen Wohnungen befinden sich im Dachgeschoß, im Erdgeschoß des Hauses gibt es aktuell noch KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

#### **Daten:**

- **Wohnnutzfläche gesamt ca. 116,30m<sup>2</sup>**
- **Top 6, DG: ca. 54,50m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 3 Zimmer, Vorzimmer, AR, Bad, WC, befristet vermietet bis 2025**
- **Top 7, DG: ca. 61,80m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 3 Zimmer, Vorzimmer, AR, Bad, WC**

#### **Lage:**

- der Bahnhof S-Bahn Hollabrunn ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar, mit dem Auto in ca. 5 Minuten
- der Hauptplatz mit allen wesentlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Kaffeehäusern und sonstigen Geschäften ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar

- Wien befindet sich mit dem Auto in ca. 45 Minuten Entfernung

**Ausstattung, Sonstiges:**

- bezugsfertig
- Fußbodenheizung
- Brandschutztüre
- Sat-Anlage, Lehrverrohrung für Kabel-TV
- Parkettböden, Fliesenböden
- Allgemeinräume (für Fahrräder, Kinderwagen...) im Erdgeschoß

**Kostenaufstellung:**

- Betriebskosten inkl. USt ca.: € 127,93
- **Kaufpreis: € 337.270,-**
- Miete p.a. akt. ca.: € 5.559,-
- Miete p.a. kalk. ca.: € 6.303,60
- **Miete p.a. akt. und kalk. ca.: € 11.862,60**
- Rendite p.a. kalk. ca.: 3,5%

**KONTAKT: 0664 5135787 - Frau Reinisch**

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

*Hinweise: Wir weisen auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Objektbesichtigungen erfolgen ausnahmslos auf eigene Gefahr, im Schadensfall wird von uns keine Haftung übernommen. Es wird festgehalten, dass Ihnen dieses Anbot erstmals durch Kuttengerger Immobilien bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Bei Kauf, Miete oder ein zweckgleichwertiges Geschäft dieses Objekt oder andere Objekte des Verkäufers (auch durch Interessensgemeinschaften) betreffend sowie bei Weitergabe der Informationen an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung! Insbesondere gelten die Bestimmungen § 10 und § 15 der IMV - 297/1996 + 2010/58 BGBl. vereinbart. Sollte Ihnen diese Geschäftsgelegenheit bereits bekannt gewesen sein, so ersuchen wir um Ihre schriftliche Nachricht innerhalb von 5 Werktagen, andernfalls gilt diese Provisionsregelung als vereinbart. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten neben unseren AGB, welche auf unserer Homepage [www.kuttengerger-immo.at](http://www.kuttengerger-immo.at) abrufbar sind, auch die beiliegenden Kauf und Nebenkosten.*

---

Kaufpreis:	<b>€ 357.041,-</b>
Betriebskosten:	<b>€ 128,-</b>
Käuferprovision:	<b>3% zuzüglich 20% MwSt</b>

---

Nutzfläche:	<b>ca. 116,30 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche:	<b>116,30 m<sup>2</sup></b>

---

Zustand:  
HWB:  
Klasse HWB:  
FGEE:

**sehr gut**  
**105.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
**C**  
**1.69**

---







