

## Objektbeschreibung Reihenhaus in Hollenburg

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Westen von Krems-Hollenburg in unmittelbarer Nähe der Abfahrt von der S33. Die Bezirkshauptstadt Krems an der Donau mit der umfassenden Infrastruktur ist in wenigen Minuten erreichbar. Bis zur neuen Donaubrücke Traismauer sind es nur ca. 5 Minuten. Unmittelbar vor der Haustür befindet sich auch eine Bushaltestelle. Über einen Fußweg ist die in Bau befindliche Klinik in Hollenburg in ca. 5 Minuten erreichbar.

Dieses gepflegte 110 m<sup>2</sup> große, vollunterkellerte Reihenhaus ist eingebettet in einer ruhigen, sehr naturnahen Reihenhausanlage welche von der GEDESAG im Jahr 2002 errichtet wurde und nun verwaltet wird.

Das Reihenhaus ist ideal für Jungfamilien und wäre sofort beziehbar.

Im 60 m<sup>2</sup> großen Keller befindet sich die gasbetriebene Heizungsanlage Marke Viessmann, sowie ein 200 l Warmwasserspeicher.

Im Erdgeschoss befinden sich Vorraum, Garderobe, Bad mit Dusche und WC, die Küche, ein heller Wohnraum mit Kaminanschluss sowie ein weiteres großzügiges Zimmer. Beide Räume verfügen über einen Ausgang auf die 27 m<sup>2</sup> große, südseitig gelegene Terrasse und den Garten.

Der Aufgang zum Obergeschoss erfolgt über eine schöne Holzterrasse. Über einen Vorraum gelangt man in ein Bad mit Badewanne und WC. Weiters in 3 südseitig orientierte Zimmer wobei man bei 2 Zimmern direkten Zugang auf den südseitig gelegenen Balkon hat.

Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, in der Küche sowie den Sanitäranlagen befinden sich Fliesenböden.

Westseitig bietet ein Carport Platz für 2 PKW.

Der gesamte Garten hat eine Fläche von 538 m<sup>2</sup>.

Die monatlichen Betriebs- und Verwaltungskosten belaufen sich auf € 141,56.

**Verhandlungsbasis: € 245.000,- (ausbezahlt)**

Überzeugen Sie sich selbst und besichtigen Sie das Objekt ganz ungezwungen am Sa. 28.5./14-17 Uhr | Sa. 4.6./14-17 Uhr | Sa. 11.6./14-17 Uhr.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen unter der Telefonnummer +43 664 / 358 35 65 bzw. der E-mail [eban1@aon.at](mailto:eban1@aon.at) gerne zur Verfügung.

**Nebenkostenaufstellung:**

Grunderwerbsteuer 3,50%	€ 8.575,00
Grundbucheintragungsgebühr 1,10%	€ 2.695,00
Maklerprovision 3% + Ust 3,60%	€ 8.820,00

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters plus Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

**Hinweis zum Energieausweis:**

Ein Energieausweis wurde vom Verkäufer nicht vorgelegt. Es gilt daher zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.