Der HOLLERHOF – Ihr neuer Bürostandort im Zentrum von Hollabrunn

Objektnummer: 7398/122322

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,70 m²
Bürofläche:	88,70 m²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	864,27 €
Kaltmiete	1.041,67 €
Miete / m²	9,74 €
Betriebskosten:	177,40 €
USt.:	208,33 €

Provisionsangabe:

2.500,01 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Cheyenne Dalsasso

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

WOOLWORTH
VOLKSBANK

DIE AUSFÜHRUNGSPLÄNE GELTEN NUR IN VERBINDUNG MIT DEN PLÄNEN DER DETAILSTATIK, DEN ANGABEN DER AHSUTECHNKI UND ALLER BETEILIGTER FACHPLANER!

Sämtliche Zu- und Ableitungen sowie die Leitungsführungen von Gas, Wasser, Strom, Telefon, TV, Sat etc. sind vor Baubeginn mit den ausführenden Firmen abzuklären.
Die Situierung von Zählern und Zählerkästen, Heizkörpern, Absperrhähnen, Verteilern, Inspektions- und Putzschächten etc. sind vor Baubeginn mit den ausführenden Firmen abzuklären.

Die Abläufe von Küchen, Bädern (außer WC) etc. und deren Lage sind in den Ausführungsplänen nicht angegeben.

Sämtliche Installationen für Küchen an Trockenbau Wohnungstrennwände werden vorwand ausgeführt.

Innenliegende Räume, Bäder und WCs werden getrennt mechanisch entlüftet.

Alle Angaben zu Dimensionierungen von tragenden Bauteilen sind der Detailstatik zu entnehmen.
Balken und Balkensysteme, Riegel von Ständerwänden etc. sowie deren Lage sind in den Ausführungsplänen nicht angegeben.
Angaben zu Gesimssicherungen, Fundierungen, Rosten, Auflagern etc. sind der Detailstatik zu entnehmen.

Alle tragenden Bauteile sind feuerbeständig zu ummanteln.

Verringerter Ständerabstand bei verfliesten GKB - GKF Wänden ist zu beachten. Verflieste VSS sind doppelt beplankt.
Verringerter Ständerabstand bei GKB - GKF Wänden und Vorsatzschalen über h = 3 m ist zu beachten.
In sämtlichen Räumen sind für Beplankungen von Wänden und Vorsatzschalen Gipskarton Feuerschutzplatten zu verwenden.
In sämtlichen Sanitärräumen sind für Beplankungen von Wänden und Vorsatzschalen imprägnierte GKB oder GKF Platten je nach Erfordernis zu verwenden.

Sämtliche Schächte werden REI 90 ummantelt.

Die angegebenen Raum Flächenmaße beziehen sich auf die tatsächliche Fußbodenfläche ohne Beachtung der Raumhöhe.
Bodenfläche unter Treppen sind nicht abgezogen.

Angegebene Maße bei Türen: Durchgangslichte
Angegebene Maße bei Fenstern, Fenstertüren und Fassaden: STAM
Die erforderlichen Rohbaulichten sind vor Arbeitsbeginn mit den Fenster - Türlieferanten abzustimmen und auf die verwendeten Produkte abzustimmen.
Die Produkte und Größenangaben für Dachflächenfenster sind vor Bestellung mit Einbausituation und Naturmaßen abzustimmen und ggf zu ändern.

Wohnungseingangstüren EI2 30 feuerhemmend
Hoftüre EI2 30c feuerhemmend selbstschließend

Sämtliche Treppen werden elastisch gelagert

Sämtliche Außenwände sind bis 40 cm über FOK gegen Feuchtigkeit abzudichten.
Böden in sämtlichen Sanitärräumen sind inkl. eines Hochzuges von 15 cm gegen Feuchtigkeit abzudichten.
Im Spritzwasserbereich ist eine Abdichtung mittels Epoxyspachtelung herzustellen.

LEGENDE:

MATERIALIEN: BESTAND, ZIEGEL MWK, ABBRUCH, STAHLBETON, FERTIGTEIL, BETON, HOLZ, ABLUFT, ZULUFT, STAHL / METALL, DÄMMUNG hart, DÄMMUNG weich, KIESSCHÜTTUNG, ERDREICH, ENTWÄSSERUNG, KANAL, ABWICKLUNG GEFÄLLE GARAGE

MATERIALANSICHT: BEGRÜNUNG, TERRASSE HOLZBELAG

VA ... VORABZUG, NICHT FREIGEGEBEN
FR ... FREIGEGEBENER PLAN, AUSFÜHRUNG

ALLE PLANINHALTE SIND AUSNAHMSLOS GEISTIGES EIGENTUM DER HNIK HEMPEL MELER ZT GMBH UND UNTERLIEGEN DEM URHEBERRECHT. VERVIELFÄLTIGUNG SOWIE WEITERGABE AN DRITTE BEDARF DER AUSDRÜCKLICHEN ZUSAGE DER HNIK HEMPEL MELER ZT GMBH

INDEX	DATUM	PLAN STATUS	Baustelle	PLANPRÜFUNG ZT	PL
A					

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Hauptplatz 4, 2020 Hollabrunn

AUFTRAGGEBER: **FAWE Immo GmbH**, Hauptplatz 15, 2070 Retz

PROJEKTDATEN: Einlagezahl: Grundstücksnummer: Kat.-Gem.:

PLANVERFASSER: hnik hempel meler

ABTEILUNG: **ARCHITEKTUR** — PLANART: **AUSFÜHRUNGSPLAN**

PLANINHALT: 2OBERGESCHOSS BEREICH E — 1:50

DATUM: 05.12.2023

PL: IH — GEZ: RC/BM

Projektnummer	Planart	Nummer	Index	Status
20323	AA	21	A	VA

HÖSCH IMMOBILIEN

2. STOCK, BEREICH E

Objektbeschreibung

Raum für Ideen – Bürofläche im 2. Obergeschoss im Herzen von Hollabrunn

Der **Hollerhof** steht für moderne Arbeitswelten mit Charakter – mitten in Hollabrunn, direkt am Hauptplatz. Hier erwartet Sie eine **attraktive Büroeinheit im 2. Obergeschoss** mit **88,70 m²** – perfekt für Unternehmen, Start-ups, Kanzleien oder Dienstleister, die Wert auf ein professionelles Umfeld, zentrale Lage und hochwertige Infrastruktur legen.

Die Fläche überzeugt durch flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Einzel- oder Team-Büro, Praxis oder Agenturstandort.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Moderne Bürofläche mit 88,70 m² im 2. Obergeschoss**
- Flexible Raumaufteilung – individuell anpassbar
- Separater Zugang über eigene Stiegenhäuser
- Repräsentative Lage direkt am Hauptplatz von Hollabrunn
- Tiefgarage mit über 200 Stellplätzen (Zufahrt über Hauptplatz & Bachpromenade)
- Belebtes Umfeld mit Gastronomie, Nahversorgung und Wohnangebot
- Nachhaltiges, zukunftsorientiertes Gebäudekonzept

Zentrale Lage mit optimaler Erreichbarkeit:

Ob öffentliche Verkehrsmittel, Bildungseinrichtungen oder Einkaufsmöglichkeiten – der Hollerhof bietet kurze Wege. Der **Bahnhof ist nur ca. 3 Gehminuten entfernt**, die **S3 Schnellstraße** verbindet Hollabrunn direkt mit Wien, der A22 sowie mit Znaim über die B303.

Bus & Bahn direkt vor Ort: Der Standort ist ideal angebunden – mit direktem Zugang zu Buslinien und schnellen Zugverbindungen in alle Richtungen, einschließlich Wien in nur rund 30 Minuten.

Ihr neuer Standort mit Perspektive – im Hollerhof.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Frau Cheyenne Dalsasso +43 676 467 77 39

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap