

## **modern wohnen, nachhaltig leben – Energieeffizienz trifft Wohnkomfort**



Wohnzimmer DG

**Objektnummer: 960/73033**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2020 Hollabrunn                  |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 149,20 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 2,40 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 647.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

provisionsfrei für Käufer:innen

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg



































ECHIU

TOPE-8

Obergeschoss | 1st floor  
Dachgeschoss | top floor



Wohnnutzfläche | living space

ca 147,6 m<sup>2</sup>

|                                                        |                                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1 Wohnen   Essen   Kochen<br>living   dining   kitchen | 42,4 m <sup>2</sup>            |
| 2 Schlafen   master bedroom                            | 18,4 m <sup>2</sup>            |
| 3 Masterbad   master bathroom                          | 6,3 m <sup>2</sup>             |
| 4 Raum 1   room 1                                      | 13,3 m <sup>2</sup>            |
| 5 WC   toilet                                          | 1,4 m <sup>2</sup>             |
| 6 Galerie   gallery                                    | 9,0 m <sup>2</sup>             |
| 7 Raum 2   room 2                                      | 15,4 m <sup>2</sup>            |
| 8 Raum 3   room 3                                      | 13,1 m <sup>2</sup>            |
| 9 Ankleide   closet                                    | 6,8 m <sup>2</sup>             |
| 10 Bad   bathroom                                      | 3,6 m <sup>2</sup>             |
| 11 Gäste WC   guests toilet                            | 1,7 m <sup>2</sup>             |
| 12 Entrée   entrance                                   | 12,3 m <sup>2</sup>            |
| 13 Abstellraum   storeroom                             | 3,9 m <sup>2</sup>             |
| 14 Terrasse DG   terrace                               | 72,3x33% = 23,9 m <sup>2</sup> |
| 15 Kellerabteil   cellar                               | 2,4x50% = 1,2 m <sup>2</sup>   |

Gewichtete Fläche | weighted area

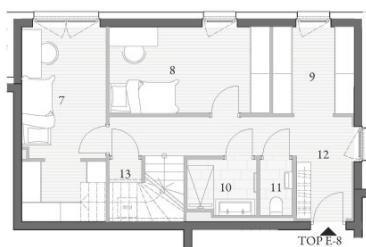
ca 172,7 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche | total area

ca 222,3 m<sup>2</sup>



DG

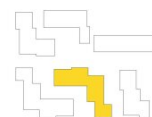


OG

Raumhöhe bis 3,87m



0 1 2 5 m



Steinfeldgasse 33



ANGER AM BRUNNEN

Unverbindliche Plankopie - kein Ausführungsplan. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer, konstruktiver und gestalterischer Maßnahmen vorbehalten. Türkoten sind Durchgangsdichten, Fenstermaße sind Architekturfichten. Erwaigte Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.  
Plandatum: 17.07.2024



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Ankommen und Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Idyllisch gelegen in **Hollabrunn** präsentieren sich **sechs moderne Wohnhäuser** mit **60 freifinanzierten Eigentumswohnungen** – **2024 fertiggestellt** und bereit, Sie willkommen zu heißen.

Das Angebot reicht von kompakten **1 Zimmer-Apartments** bis hin zu großzügigen **5 Zimmer-Maisonette-Wohnungen**. Alle Einheiten verfügen über **großzügige Außenflächen** in Form von **Gärten, Balkonen** oder **Terrassen** mit herrlichem Blick ins Grüne.

Die Architektur besticht durch **lichtdurchflutete Räume, hohe Decken** und **elegante Satteldächer**, die jedem Haus seinen **einzigartigen Charakter** verleihen. Dieses Projekt vereint **Ästhetik, Funktionalität** und **Lebensqualität** – ein Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern wirklich **ankommen**.

### Hochwertige Ausstattung, die begeistert:

- **bodengleiche Duschen** mit eleganter, verdeckter Abflusssrinne
- **Einzel- oder Doppel-Waschbecken** mit maßgefertigten Tischler-Unterbau-Regalen
- durchgehende **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- österreichischer **Eichenparkett** in Landhausdielen-Optik
- **italienische Feinsteinzeug-Fliesen** von *l'argilla*
- **Vorbereitung für LED-Deckenspots** im Vorraum sowie in ausgewählten Nebenräumen

### Nachhaltig & zukunftsorientiert:

- Warmwasser & Heizung über umweltfreundliche **Holz-Pellets-Zentralanlage**



- Vorrichtung für leistungsstarke **E-Ladestationen** in der Tiefgarage (max. 11kW)
- **3fach verglaste, schall- und wärmedämmende Fenster**
- **elektrische Außenbeschattung** für optimalen Sonnenschutz
- **Vorbereitung** für den **Einbau** von **Klimaanlagen** in sämtlichen **Dachgeschoss-** und **Maisonette-Wohnungen**

#### Rundum durchdacht:

- perfekte Home-Office-Ausstattung mit **WLAN & SAT-Anschluss**
- **Glasfaseranbindung** für blitzschnelles und stabiles Internet
- Stimmungsvolle **Außenbeleuchtung** der Grünanlagen
- **barrierefreie Lifte** bis in die Tiefgarage
- **Kellerabteil** zu jeder Wohnung sowie allgemeine **Fahrrad- und Kinderwagenräume**

#### Lebensqualität direkt vor der Haustüre:

- liebevoll bepflanzte Grünflächen mit schattenspendenden Bäumen

#### Optional erhältlich:

- **Stellplatz im Freien:** € 10.395,00

- **Stellplatz überdacht:** € 12.968,00
- **Stellplatz Garage:** € 17.430,00
- **geräumige Motorrad-/Fahrradbox:** € 3.780,00

### Lage & Infrastruktur:

Das Neubauprojekt befindet sich in einer idyllischen, von viel Grün geprägten Wohngegend von Hollabrunn und bietet zugleich eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und nach Wien.

- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten erreichbar
- **öffentliche Verkehrsmittel:** Bahnhof Hollabrunn mit optimaler Anbindung nach Wien
- **Freizeit & Erholung:** zahlreiche Rad- und Spazierwege, Parks und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- **Bildung:** Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen in direkter Umgebung

### Attraktiv für Eigennutzer und Investoren:

Dieses Projekt ist sowohl für **Eigennutzer**, die hohen Wohnkomfort schätzen, als auch für **Kapitalanleger** mit Fokus auf eine **langfristige Rendite** bestens geeignet.

Die **angegebenen Preise** gelten für **Eigennutzer** – **Anleger** profitieren beim **Erwerb** einer **Vorsorgewohnung** von einem **Preisvorteil von 10%**.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.



**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Neubauprojekts und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3125683?accessKey=687a>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.