

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



**Objektnummer: 960/73029**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	97,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	105,70 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	432.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei für Käufer:innen

## Ihr Ansprechpartner

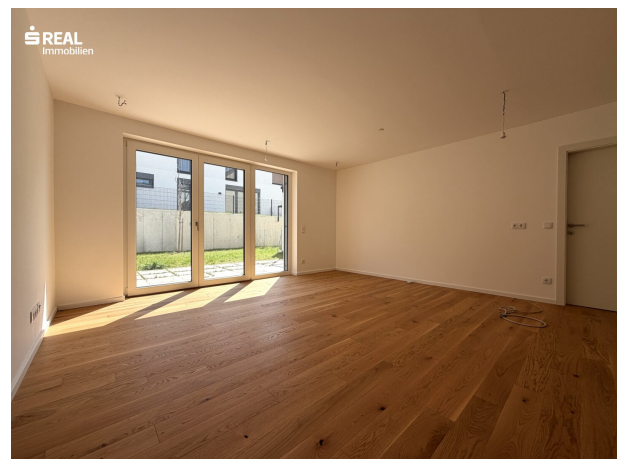


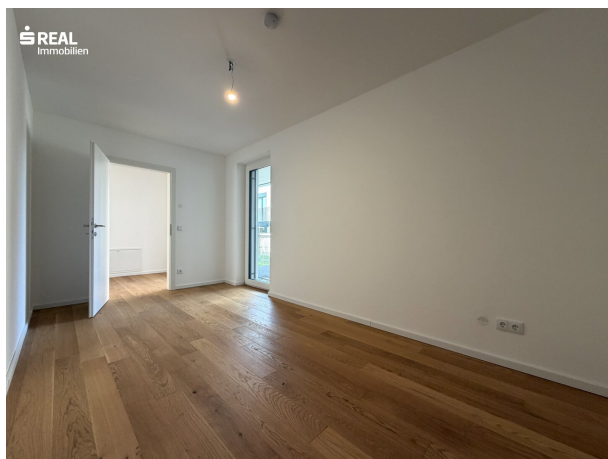
**Jasmin Rotter**

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













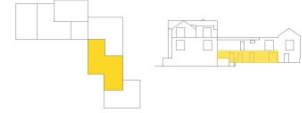








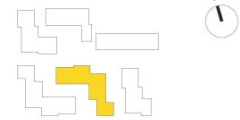
ECHIUM  
TOPE-4  
Erdgeschoss | ground floor



Wohnnutzfläche | living space ca 97,8 m<sup>2</sup>

1 Wohnen   Essen   Kochen living   dining   kitchen	28,3 m <sup>2</sup>
2 Schlafen   master bedroom	13,9 m <sup>2</sup>
3 Ankleide   closet	4,8 m <sup>2</sup>
4 Masterbad   master bathroom	3,7 m <sup>2</sup>
5 WC   toilet	1,5 m <sup>2</sup>
6 Raum 1   room 1	13,0 m <sup>2</sup>
7 Entrée   entrance	11,8 m <sup>2</sup>
8 Raum 2   room 2	13,3 m <sup>2</sup>
9 Gäste WC   guests toilet	1,8 m <sup>2</sup>
10 Bad   bathroom	5,7 m <sup>2</sup>
11 Terrasse   terrace	18,5x,33% = 6,1 m <sup>2</sup>
12 Eigengarten   private garden	105,7x10% = 10,6 m <sup>2</sup>
13 Kellerabteil   cellar	2,4x50% = 1,6 m <sup>2</sup>

Gewichtete Fläche | weighted area ca 116,1 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche | total area ca 224,4 m<sup>2</sup>



Steinfeldgasse 33



ANGER AM BRUNNEN

0 1 2 5 m

Unverbindliche Plankopie - kein Ausführungsplan. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer, konstruktiver und gestalterischer Maßnahmen vorbehalten. Türkoten sind Durchgangsdichten, Fenstermaße sind Architekturfichten. Erwaigte Längr-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Sanitäre 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 Ausstattungslösungen sind in der Ausstattungsbroschüre beschrieben.  
Plandatum: 17.07.2024



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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 Abflussrinne
- **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).**

### **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.