# modern wohnen, nachhaltig leben – Energieeffizienz trifft Wohnkomfort




Balkon OG

## Objektnummer: 960/73024

## Eine Immobilie von s REAL

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2020 Hollabrunn |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 110,20 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 3,10 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 497.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

provisionsfrei für Käufer:innen

# Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

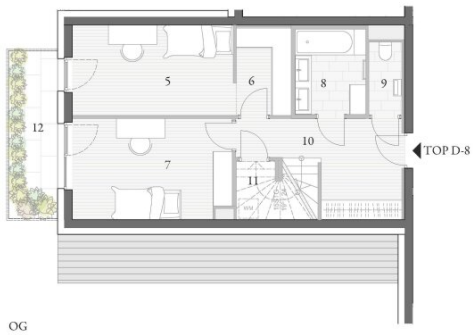

REAL
Immobilien

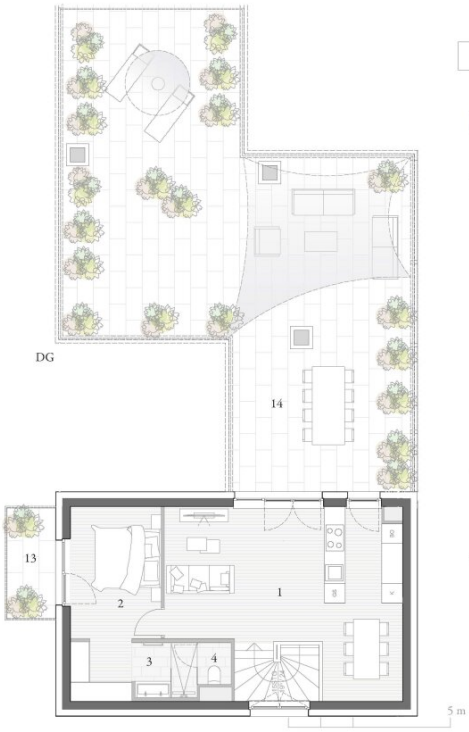

REAL
Immobilien

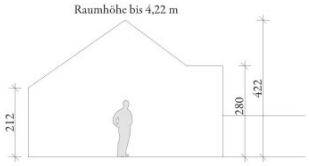

REAL
Immobilien

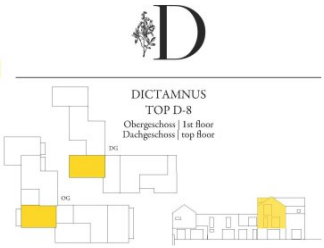

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

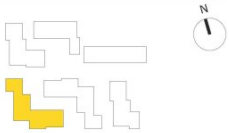



| | | |
|---|---|---|
| Wohnnutzfläche \| living space | | ca 111,0 m² |
| 1 Wohnen \| Essen \| Kochen<br>living \| dining \| kitchen | | 34,6 m² |
| 2 Schlafen \| master bedroom | | 15,0 m² |
| 3 Masterbad \| master bathroom | | 3,3 m² |
| 4 WC \| toilet | | 1,3 m² |
| 5 Raum 1 \| room 1 | | 13,9 m² |
| 6 Schrankraum \| closet | | 4,6 m² |
| 7 Raum 2 \| room 2 | | 15,1 m² |
| 8 Bad \| bathroom | | 5,7 m² |
| 9 Gäste WC \| guests toilet | | 2,3 m² |
| 10 Entrée \| entrance | | 10,9 m² |
| 11 Abstellraum \| storeroom | | 4,3 m² |
| 12 Balkon OG \| balcony | 7,5x50% = | 3,8 m² |
| 13 Balkon DG \| balcony | 4,9x50% = | 2,5 m² |
| 14 Terrasse DG \| terrace | 111,0x33% = | 36,6 m² |
| 15 Kellerabteil \| cellar | 3,1x50% = | 1,6 m² |
| Gewichtete Fläche \| weighted area | | ca 155,5 m² |
| Gesamtnutzfläche \| total area | | ca 237,5 m² |




ANGER AM BRUNNEN

Steinfeldgasse 31

Unverbindliche Plankopie - kein Ausführungsplan. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer, konstruktiver und gestalterischer Maßnahmen vorbehalten. Türkoten sind Durchgangslichten. Fenstermaße sind Architekturlichten. Etwaige Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. 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

# 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.**

**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.