

Raum für Leben & Leichtigkeit – großzügige 5 Zimmer-Maisonette mit Sonnenterrassen und unverbaubarem Grünblick



Wohnzimmer

Objektnummer: 960/74406

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2200 Hollabrunn
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,75 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	617.000,00 €
Betriebskosten:	302,00 €
USt.:	37,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



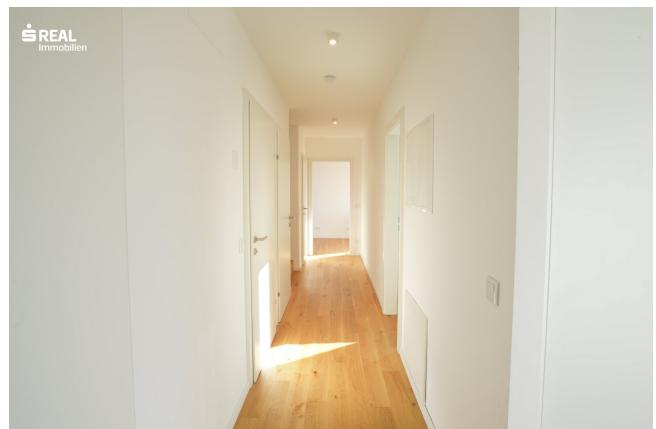
Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

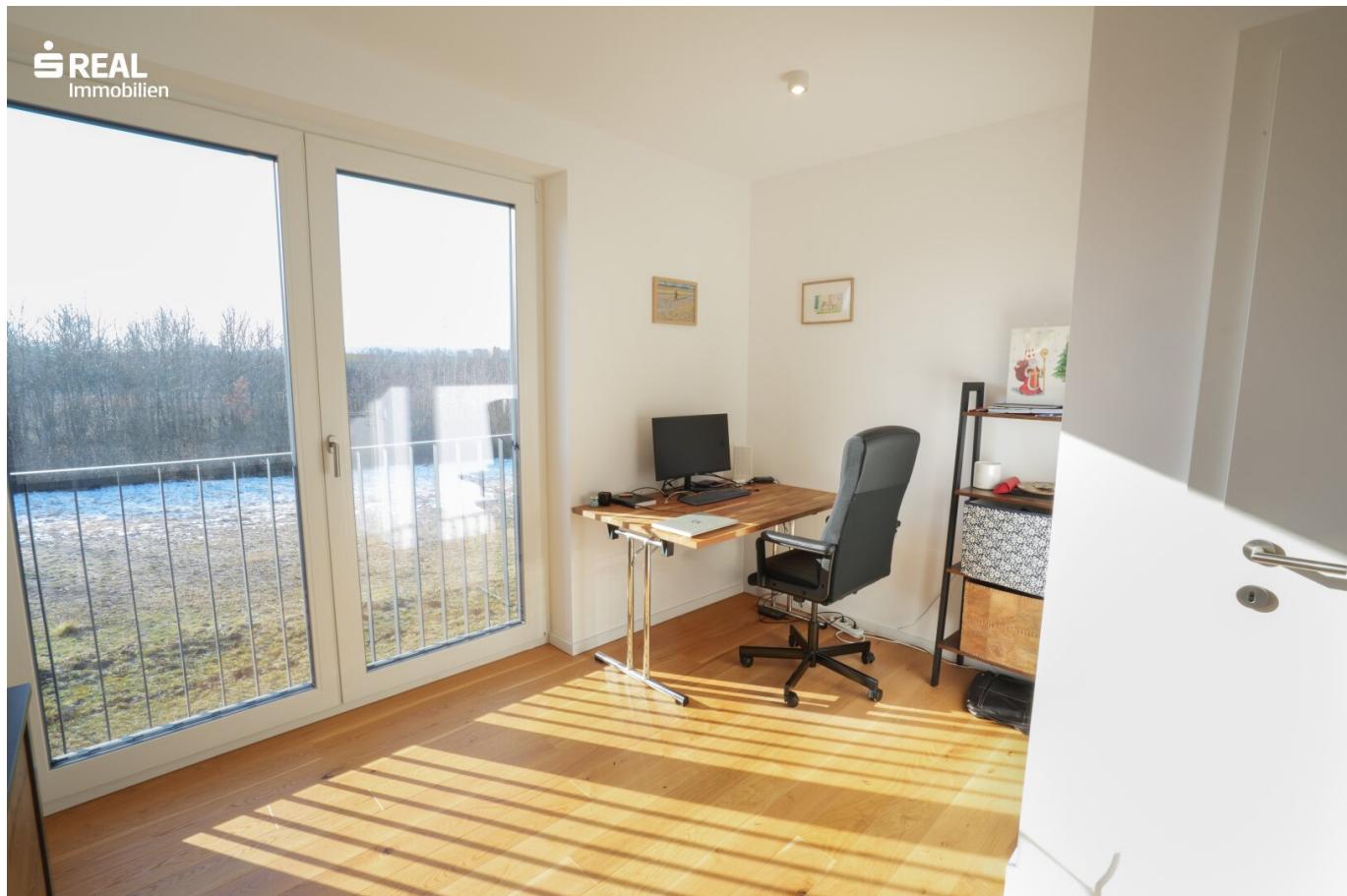




Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

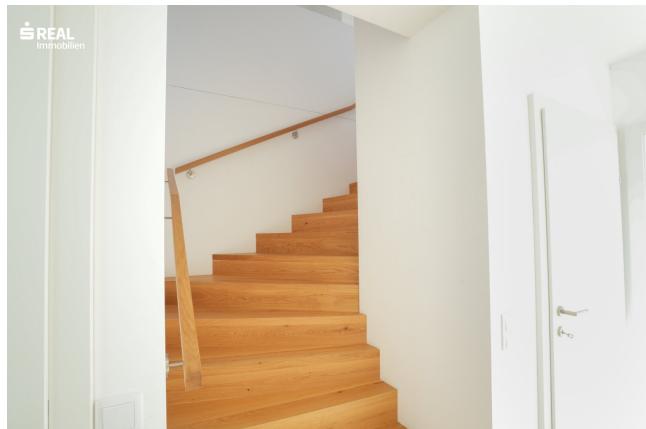










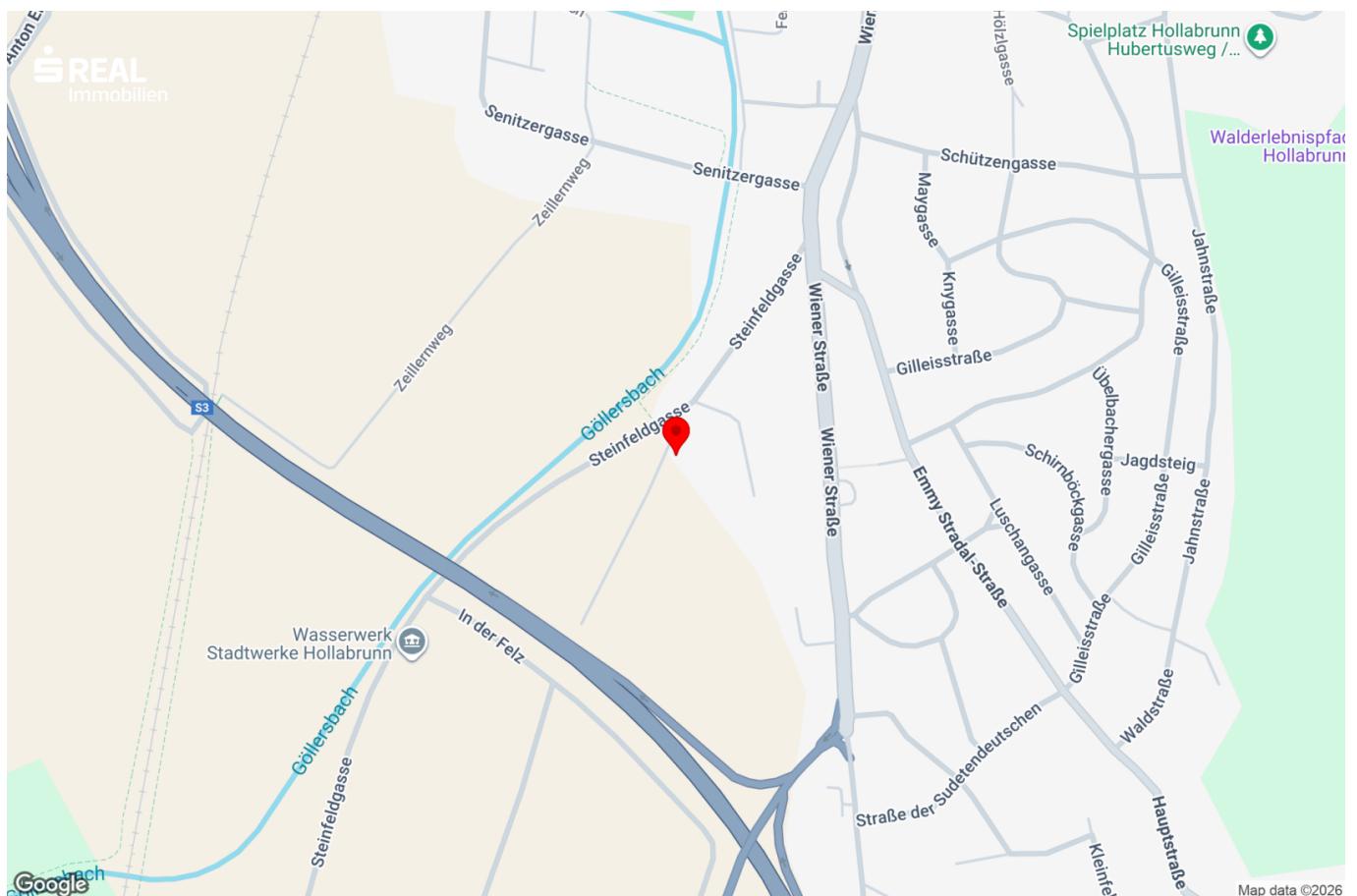




Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Objektbeschreibung

Idyllisch gelegen in **Hollabrunn** erwartet Sie diese moderne **Dachgeschoss-Maisonette**. Die **2024** fertiggestellte **5 Zimmer-Wohnung** überzeugt mit hellen, offen gestalteten Räumen, beeindruckenden Raumhöhen und einer **durchdachten Architektur**.

Ein besonderes **Highlight** sind die **beiden Dachterrassen** mit insgesamt rund **94 m² Freifläche**. Der freie **Blick** ins angrenzende **Grünland** ist dauerhaft **gesichert** (Brunnenschutzgebiet) und bietet **Ruhe, Privatsphäre** sowie **langfristige Wertbeständigkeit**.

Für **zusätzlichen Komfort** sorgt der bereits inkludierte **Tiefgaragenstellplatz**, der bequem per **Aufzug** erreichbar ist.

Raumaufteilung 1. Obergeschoss:

- großzügiger **Eingangsbereich** mit **begehbarer Garderobe** und maßgefertigten **Tischler-Einbauschränken**
- **zentraler Flur** mit Zugang zu **zwei Zimmern**, ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer geeignet
- praktischer **Abstellraum** unter der Treppe inklusive **Waschmaschinenanschluss**
- elegantes **Badezimmer** mit **Badewanne** und **Doppelwaschbecken**
- separate **Toilette**

Raumaufteilung Dachgeschoss:

- heller, großzügiger Flur mit **gemütlicher Lese- oder Spiecke**
- zwei separate Zimmer:
 - **Hauptschlafzimmer** mit eigenem **Badezimmer** inkl. Dusche und



Doppelwaschbecken und Zugang zur privaten **Süd-Terrasse**

- **zweites Zimmer** ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Ankleidezimmer geeignet
- separate **Toilette**
- offenes, lichtdurchflutetes **Wohn-Esszimmer** mit **modernen Einbauküche** (hochwertige Geräte) und direktem Zugang zur südseitig ausgerichteten **Haupt-Dachterrasse**

Hochwertige Ausstattung, die begeistert:

- österreichischer **Eichenparkett** in Landhausdielen-Optik, **hochwertige Fliesen** in den Nassbereichen
- **bodengleiche Dusche** mit eleganter, verdeckter Abflussrinne sowie **Badewanne**
- **Doppel-Waschbecken** mit hochwertigen Unterbau-Regalen
- **maßgefertigte Tischler-Einbauschränke** im Schlafzimmer, Vorraum sowie in der begehbarer Garderobe, **hochwertige Einbauküche** inkl. sämtlicher Marken-Geräte

Nachhaltig & zukunftsorientiert:

- **Warmwasser & Heizung** über umweltfreundliche **Holz-Pellets-Zentralanlage**, durchgehende **Fußbodenheizung**
- Vorrichtung für leistungsstarke **E-Ladestationen** in der Tiefgarage (max. 11kW)

- **3fach verglaste, schall- und wärmedämmende Fenster**
- **elektrische Außenbeschattung** für optimalen Sonnenschutz
- **Vorbereitung** für einen **Whirlpool** auf der großzügigen Dachterrasse sowie für eine **exklusive Outdoor-Küche (Anschlüsse vorhanden)**
- **Vorbereitung** für den **Einbau** einer **Klimaanlage**

Rundum durchdacht:

- perfekte Home-Office-Ausstattung mit **WLAN & SAT-Anschluss**
- **Glasfaseranbindung** für blitzschnelles und stabiles Internet
- **barrierefreie Lifte** bis zur **Tiefgarage**
- ein **Tiefgaragenstellplatz** ist im **Kaufpreis** bereits **enthalten**
- **Kellerabteil** sowie allgemeine **Fahrrad- und Kinderwagenräume**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3139244?accessKey=698f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage & Infrastruktur:

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten 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

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 dieser Immobilie 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 <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN