

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:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,75 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	617.000,00 €
Betriebskosten:	302,00 €
USt.:	37,24 €
Provisionsangabe:	

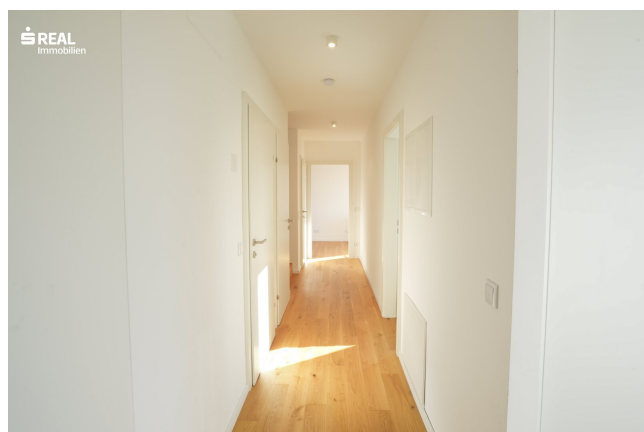
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1





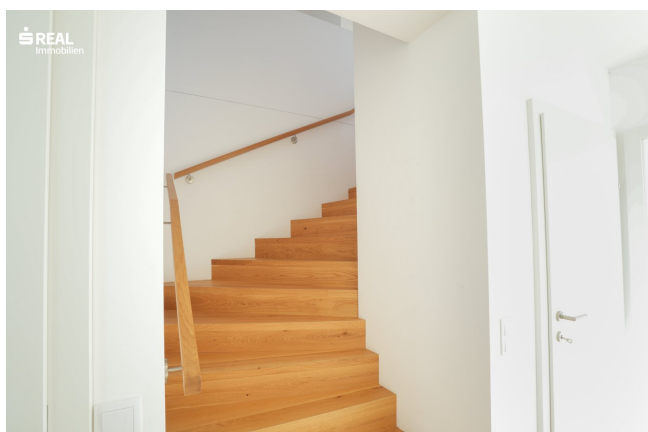






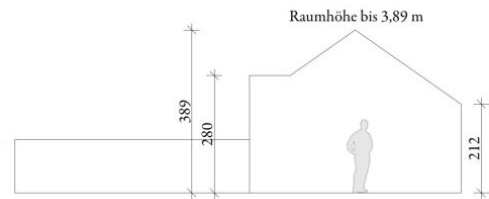
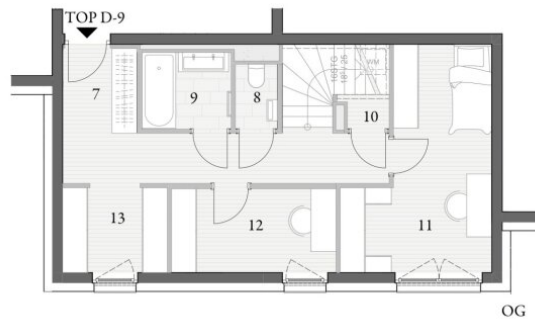


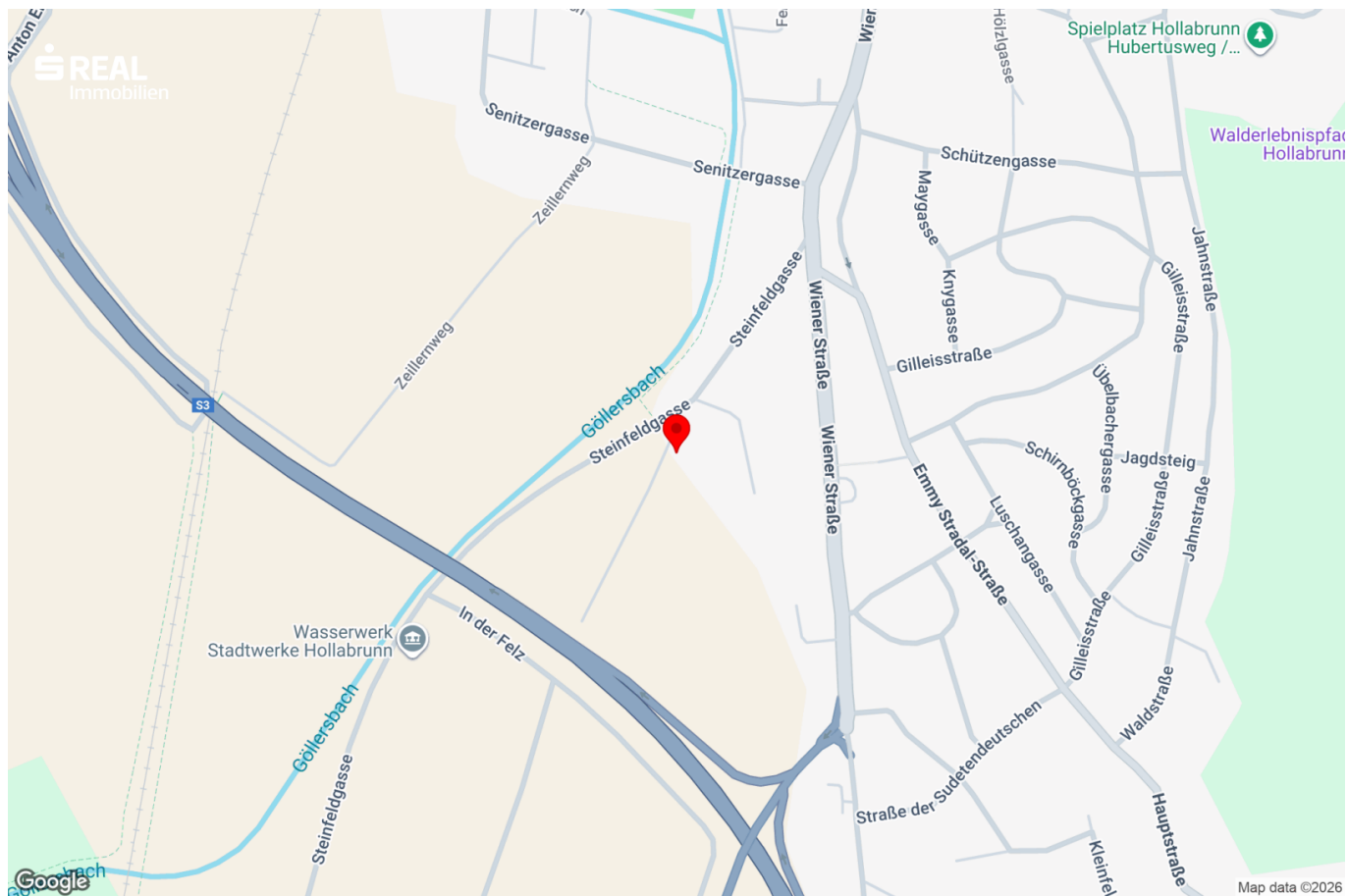






IDEAL





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 **begehbbarer 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 Spielecke**
- 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 begehbaren 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.



- **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



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.