

zur Miete: Exklusive 5 Zimmer-Maisonette mit Sonnenterrassen



Wohnzimmer 1

Objektnummer: 960/74676
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinfeldgasse 27-33
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 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
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.460,76 €
Kaltmiete	1.762,76 €
Betriebskosten:	302,00 €
USt.:	37,24 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter



Mitglied des
immobilienring.at

s REAL - Korneuburg
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

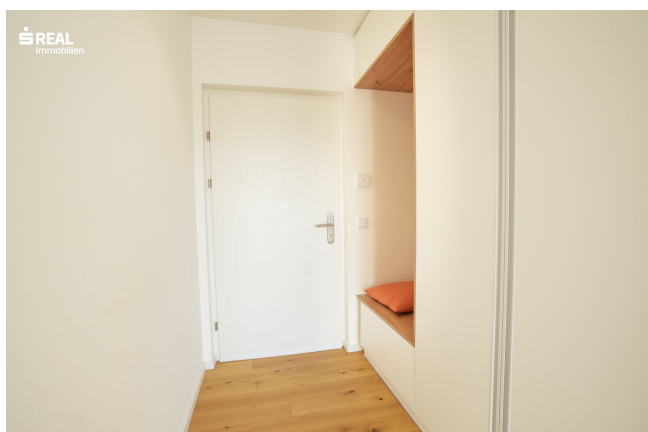
T +43 (0) 50100 - 26
H +43 664 8347649

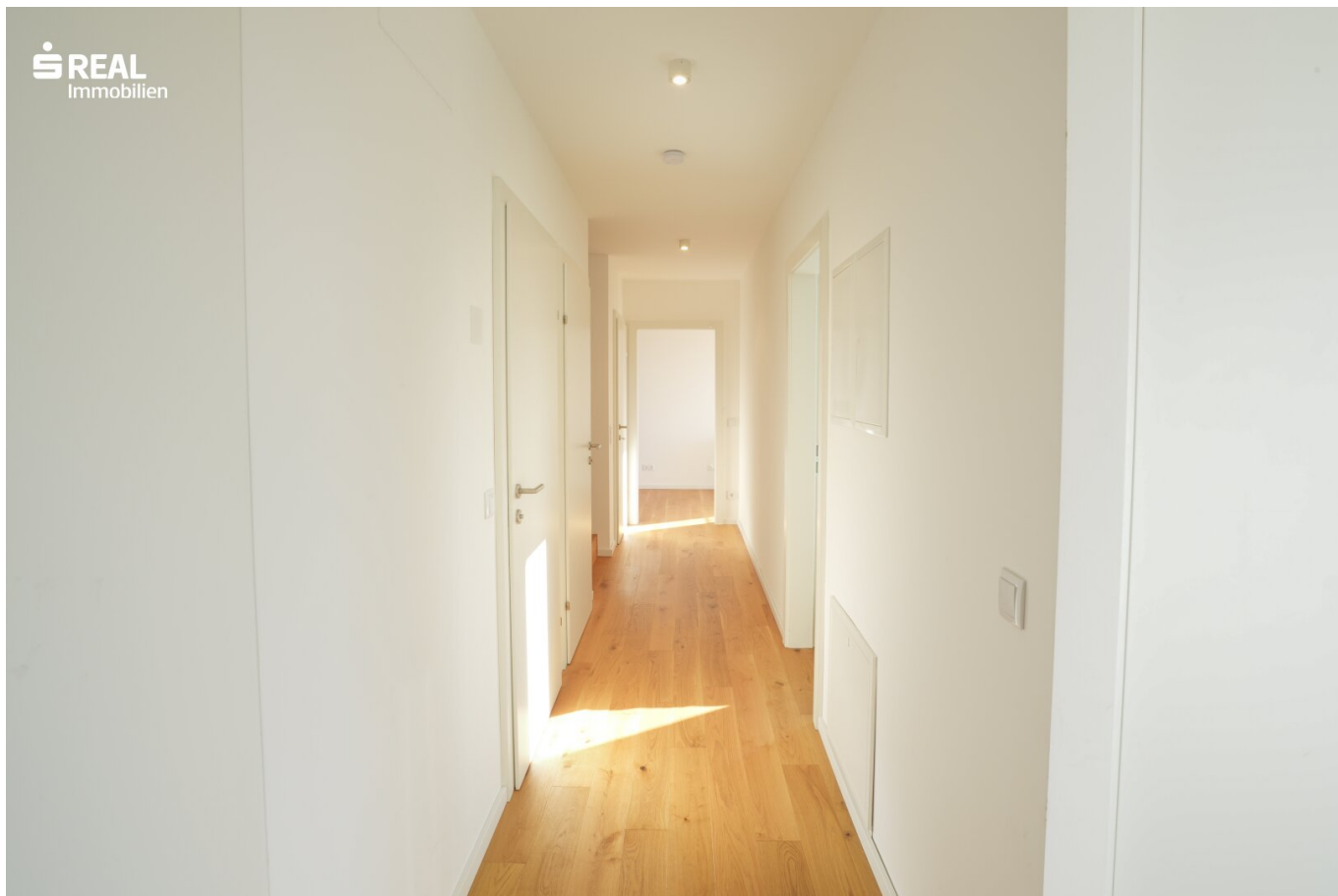
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur





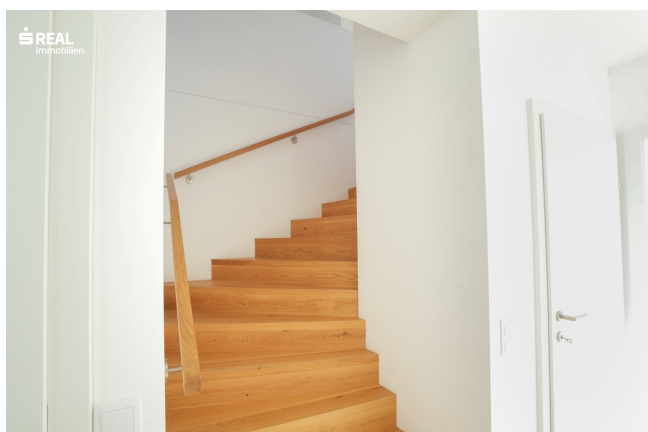








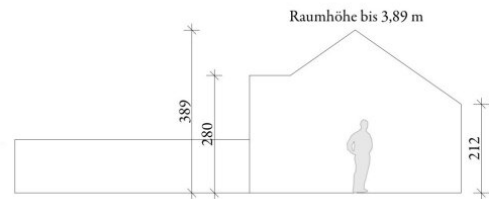
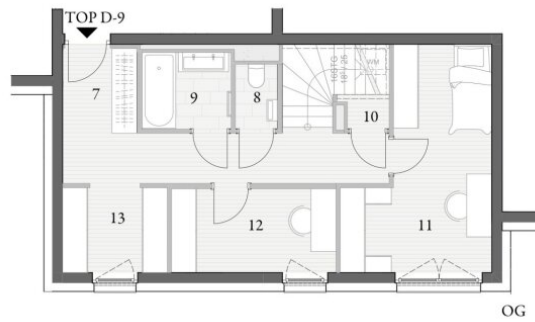


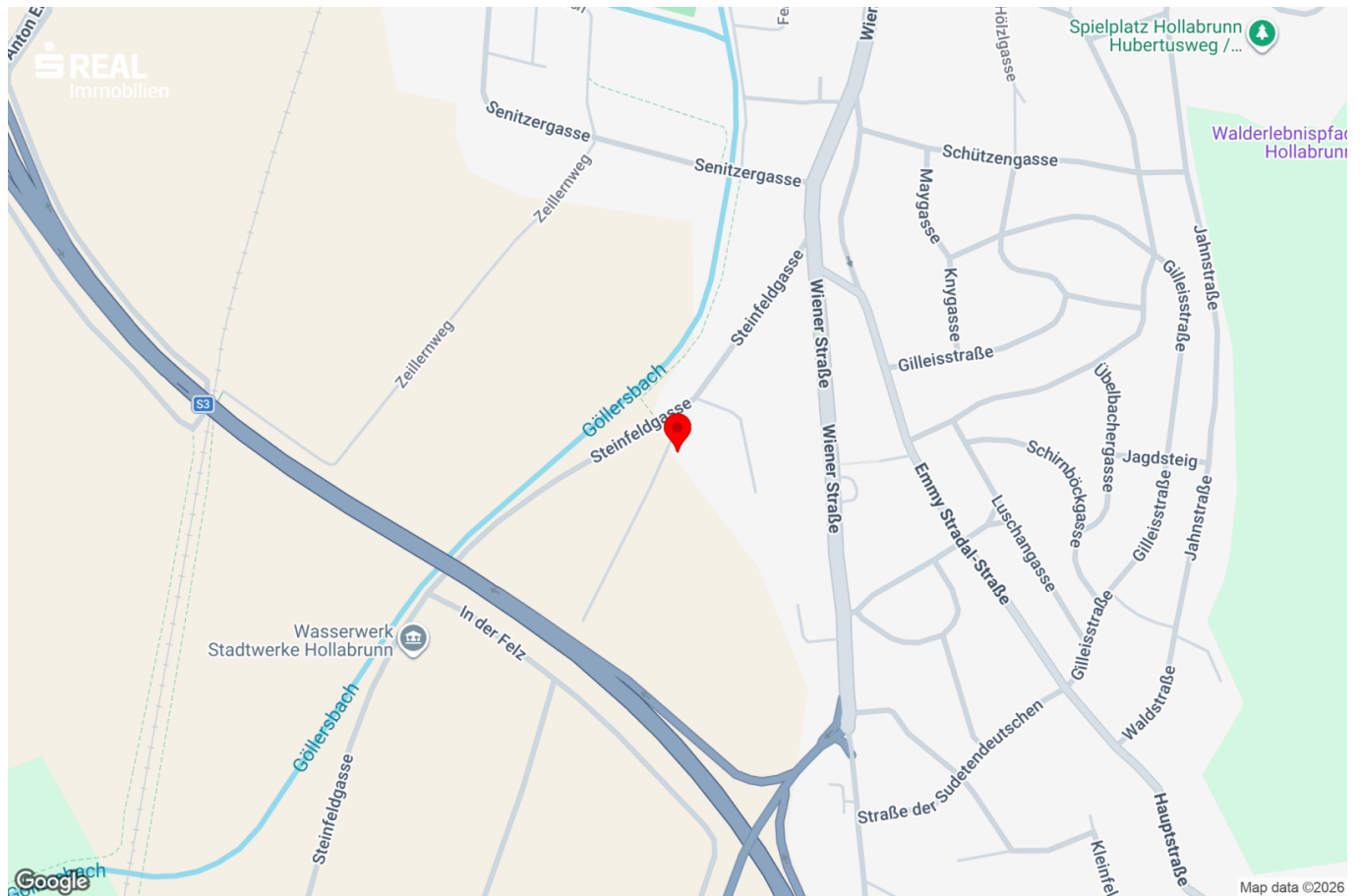






IDEAL





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** sowie **Privatsphäre**.

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**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3143852?accessKey=69df>

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

Mietkaufoption:

Für diese Wohnung besteht zudem die Möglichkeit einer **Mietkaufvereinbarung**. Diese Option bietet Ihnen die **attraktive Perspektive**, die Immobilie zunächst zu **mieten** und zu einem späteren Zeitpunkt zu **erwerben**. Gerne erläutern wir Ihnen die konkreten Rahmenbedingungen, Konditionen sowie **individuellen Gestaltungsmöglichkeiten** in einem persönlichen Gespräch oder übermitteln Ihnen die Details auf schriftliche Anfrage.

Mietkonditionen

- **Nebenkosten bei Anmietung:** 3 Bruttomonatsmieten Kaution
- **Monatliche Kosten (gesamt € 1.800,00):**

- Hauptmietzins: € 1.425,56
- Betriebskosten: € 302,- zzgl. 10% USt.
- Garage: € 35,20
- Umsatzsteuer: € 37,24

(Strom-, Heiz- und Wasserkosten werden nach Verbrauch separat verrechnet.)

Es wird ein **befristeter Mietvertrag über fünf Jahre** abgeschlossen, eine **Verlängerung ist bei beidseitigem Einvernehmen** möglich.

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

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

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 **Mietpreis** bereits **enthalten**
- **Kellerabteil** sowie allgemeine **Fahrrad- und Kinderwagenräume**

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 <1.675m



Mitglied des
immobilienring.at

Apotheke <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <925m

Kindergarten <1.275m

Nahversorgung

Supermarkt <1.075m

Bäckerei <1.250m

Sonstige

Bank <1.275m

Geldautomat <1.275m

Post <1.350m

Polizei <525m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <525m

Bahnhof <1.375m

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.