

## ankommen & wohlfühlen: stilvolle 2 Zimmer-Wohnung



Terrasse

**Objektnummer: 960/74853**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	57,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	10,30 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.035,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	781,65 €
<b>Kaltmiete</b>	941,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,80 €
<b>USt.:</b>	94,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

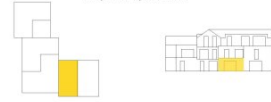








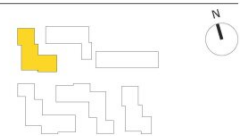
ACHILLEA  
TOP A-4  
Erdgeschoss | ground floor



Wohnnutzfläche   living space		ca 58,0 m <sup>2</sup>
1 Wohnen   Essen   Kochen	living   dining   kitchen	29,4 m <sup>2</sup>
2 Schlafen   master bedroom		10,2 m <sup>2</sup>
3 Ankleide   closet		3,4 m <sup>2</sup>
4 Bad   bathroom		4,9 m <sup>2</sup>
5 WC   toilet		1,8 m <sup>2</sup>
6 Entrée   entrance		8,3 m <sup>2</sup>
7 Terrasse   terrace	6,8x33% =	2,2 m <sup>2</sup>
8 Eigengarten   private garden	10,3x10% =	1,0 m <sup>2</sup>
9 Kellerabteil   cellar	3,1x50% =	1,6 m <sup>2</sup>
Gewichtete Fläche   weighted area		ca 62,8 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche   total area		ca 78,2 m <sup>2</sup>



ANGER AM BRUNNEN

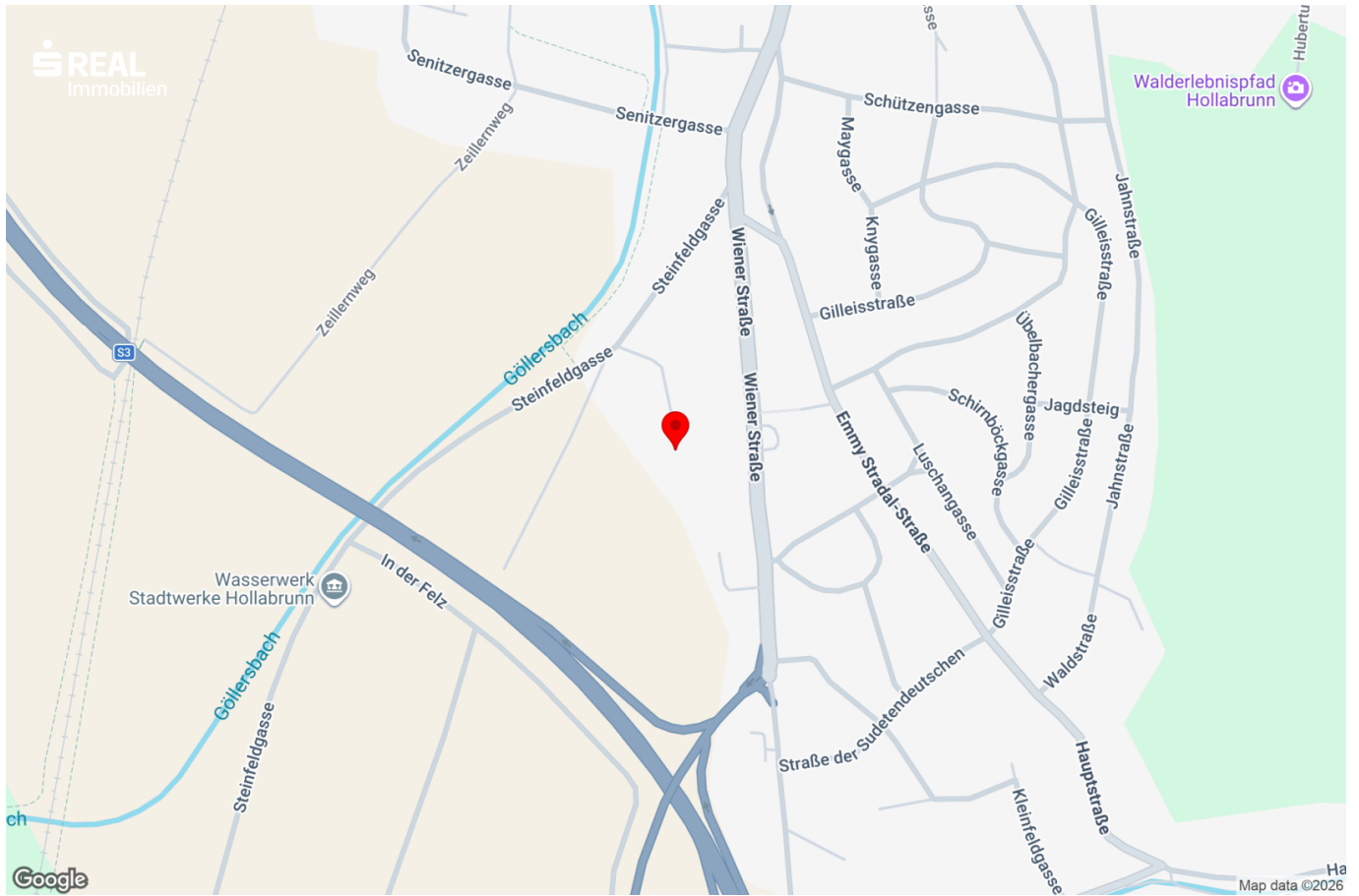


Steinfeldgasse 27

Unverbindliche Plankopie - kein Ausführungsplan. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer, konstruktiver und gestalterischer Maßnahmen vorbehalten. Türkoten sind Durchgangsdichten, Fenstermaße sind Architekturfichten. Erwäge Längr-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Sämtliche 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



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Idyllisch gelegen in **Hollabrunn** erwartet Sie diese moderne **2 Zimmer-Wohnung** mit ca. **58 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Die **Erstbezug-Wohnung** überzeugt mit hellen, offen gestalteten Räumen und einer **durchdachten Architektur**.

### Raumaufteilung:

- großzügiger **Eingangsbereich** mit ausreichend Platz für eine **Garderobe**
- **zentraler Flur** mit Zugang zum **Schlafzimmer** mit **begehbarem Kleiderschrank**
- elegantes **Badezimmer** mit **Dusche, Waschbecken** und **Waschmaschinenanschluss**
- separate **Toilette** mit **Handwaschbecken**
- offenes **Wohn-Esszimmer** mit **moderner Einbauküche** und direktem Zugang zur südseitig ausgerichteten **Terrasse** mit kleinem **Gartenanteil**

Die Wohnung wird vor der Übergabe mit einer neuen **hochwertigen Tischler-Einbauküche** inklusive sämtlicher Geräte ausgestattet und bietet somit zusätzlichen Wohnkomfort auf **höchstem Niveau**.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3150260?accessKey=69a6>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://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

#### Hochwertige Ausstattung, die begeistert:

- österreichischer **Eichenparkett** in Landhausdielen-Optik, **hochwertige Fliesen** in den Nassbereichen
- **bodengleiche Dusche** mit eleganter, verdeckter Abflusssrinne
- **moderne Einbauküche** inkl. sämtlicher Marken-Geräte

#### Rundum durchdacht:

- perfekte Home-Office-Ausstattung mit **WLAN & SAT-Anschluss**
- **Glasfaseranbindung** für blitzschnelles und stabiles Internet
- **Lagerabteil** sowie allgemeine **Fahrrad- und Kinderwagenräume**

#### Mietkonditionen

- **Nebenkosten bei Anmietung:** 3 Bruttomonatsmieten Kaution

- **Monatliche Kosten (gesamt): € 1.035,60**

- Hauptmietzins: 781,65 € zzgl. 10% USt.
- Betriebskosten: 159,98 € zzgl. 10% USt.
- Umsatzsteuer: 94,15 €

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

Es wird ein **befristeter Mietvertrag über fünf Jahre** abgeschlossen, eine **Verlängerung** sowie **Kaufoption** ist nach Abstimmung mit dem Bauträger möglich.

**Für zusätzlichen Komfort stehen Ihnen optional Stellplätze im Freien, Carports oder Garagen zur Verfügung:**

- **Stellplatz im Freien:** € 48,00 brutto pro Monat
- **Carport:** € 66,00 brutto pro Monat
- **Garage:** € 90,00 brutto pro Monat

Damit haben Sie die Möglichkeit, die Parklösung individuell nach Ihren Anforderungen und Ihrem Komfortbedürfnis auszuwählen.

**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](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 <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.