ankommen & wohlfühlen: stilvolle 2 Zimmer-Wohnung



Terrasse

Objektnummer: 960/74853

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	57,90 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,30 m²
Keller:	3,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.035,60 €
Kaltmiete (netto)	781,65 €
Kaltmiete	941,45 €
Betriebskosten:	159,80 €
USt.:	94,15 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien

ACHILLEA
TOP A-4
Erdgeschoss | ground floor



	Wohnnutzfläche | living space		ca 58,0 m²
1	Wohnen | Essen | Kochen living | dining | kitchen		29,4 m²
2	Schlafen | master bedroom		10,2 m²
3	Ankleide | closet		3,4 m²
4	Bad | bathroom		4,9 m²
5	WC | toilet		1,8 m²
6	Entrée | entrance		8,3 m²
7	Terrasse | terrace	6,8x33% =	2,2 m²
8	Eigengarten | private garden	10,3x10% =	1,0 m²
9	Kellerabteil | cellar	3,1x50% =	1,6 m²
	Gewichtete Fläche | weighted area		ca 62,8 m²
	Gesamtnutzfläche | total area		ca 78,2 m²

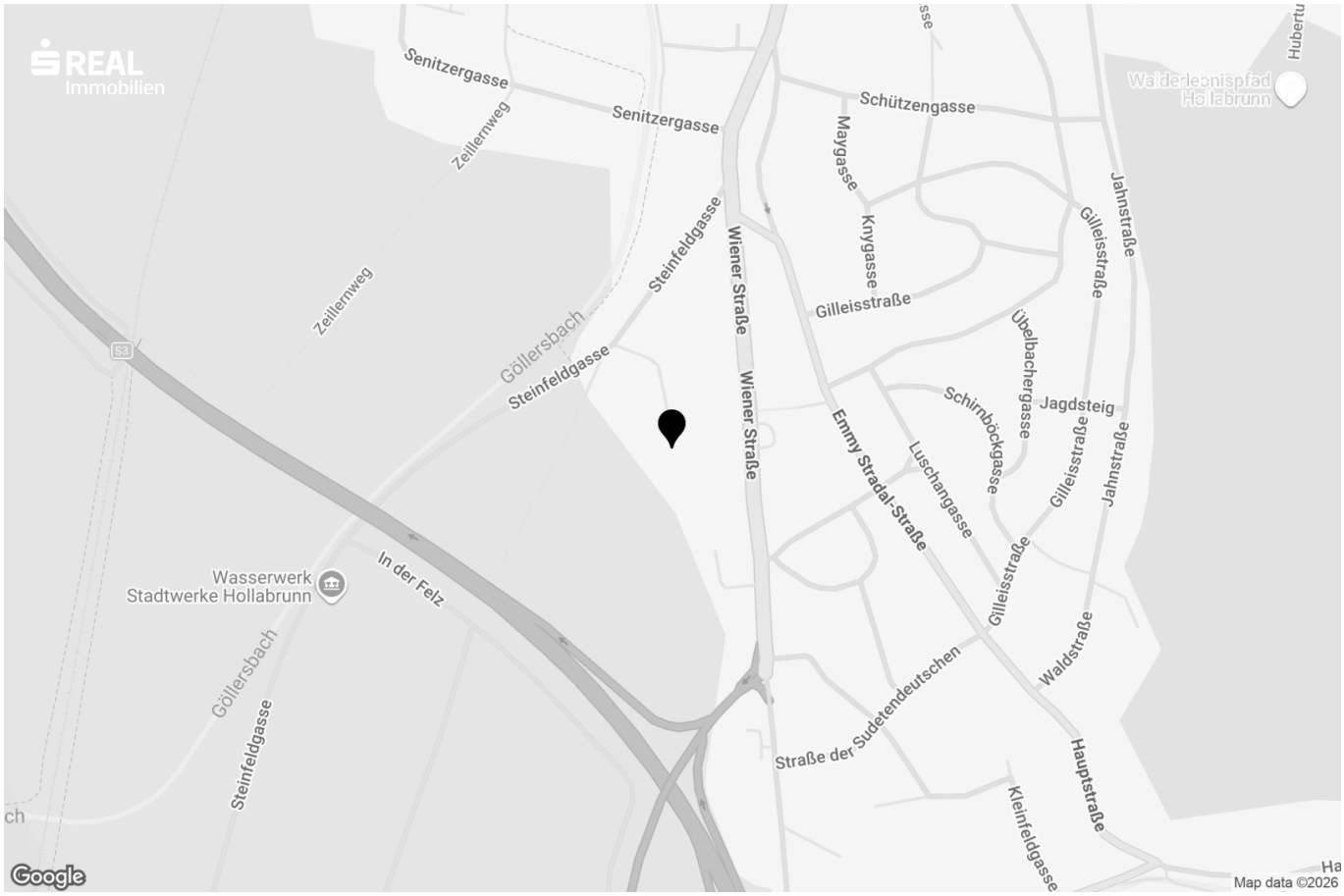


ANGER AM BRUNNEN

0 1 2 5 m

Steinfeldgasse 27

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


REAL
Immobilien
Senitzergasse
Zeillernweg
Senitzergasse
Schützengasse
Maygasse
Knygasse
Steinfeldgasse
Wiener Straße
Gilleisstraße
Jahnstraße
Waderlebnispfad
Hollabrunn
Zeillernweg
Göllersbach
Steinfeldgasse
Wiener Straße
Gilleisstraße
Übelbachergasse
Schirnböckgasse
Jagdsteig
Emmy Stradal-Straße
Luschangasse
Gilleisstraße
Jahnstraße
Wasserwerk
Stadtwerke Hollabrunn
In der Felz
Göllersbach
Steinfeldgasse
Waldstraße
Straße der Sudetendeutschen
Hauptstraße
Kleinfeldgasse
Google
Map data ©2026

Objektbeschreibung

Idyllisch gelegen in **Hollabrunn** erwartet Sie diese moderne **2 Zimmer-Wohnung** mit ca. **58 m² 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.

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
- **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.

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.