# moderner Erstbezug mit großzügiger Südterrasse – ideal für Singles




**Objektnummer: 960/74852**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2020 Hollabrunn |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 48,70 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Gesamtmiete** | 899,98 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 681,80 € |
| **Kaltmiete** | 818,16 € |
| **Betriebskosten:** | 136,36 € |
| **USt.:** | 81,82 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

B

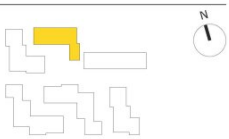
BERBERIS
TOP B-6
Obergeschoss | 1st floor



TOP B-6




| | | | |
|---|---|---|---|
| | Wohnnutzfläche \| living space | | ca 48,1 m² |
| 1 | Wohnen \| Essen \| Kochen<br>living \| dining \| kitchen | | 35,1 m² |
| 2 | Bad \| bathroom | | 4,6 m² |
| 3 | WC \| toilet | | 2,1 m² |
| 4 | Entrée \| entrance | | 6,3 m² |
| 5 | Terrasse \| terrace | 23,2x33% = | 7,7 m² |
| 6 | Kellerabteil \| cellar | 3,0x50% = | 1,5 m² |
| | Gewichtete Fläche \| weighted area | | ca 57,3 m² |
| | Gesamtnutzfläche \| total area | | ca 74,3 m² |



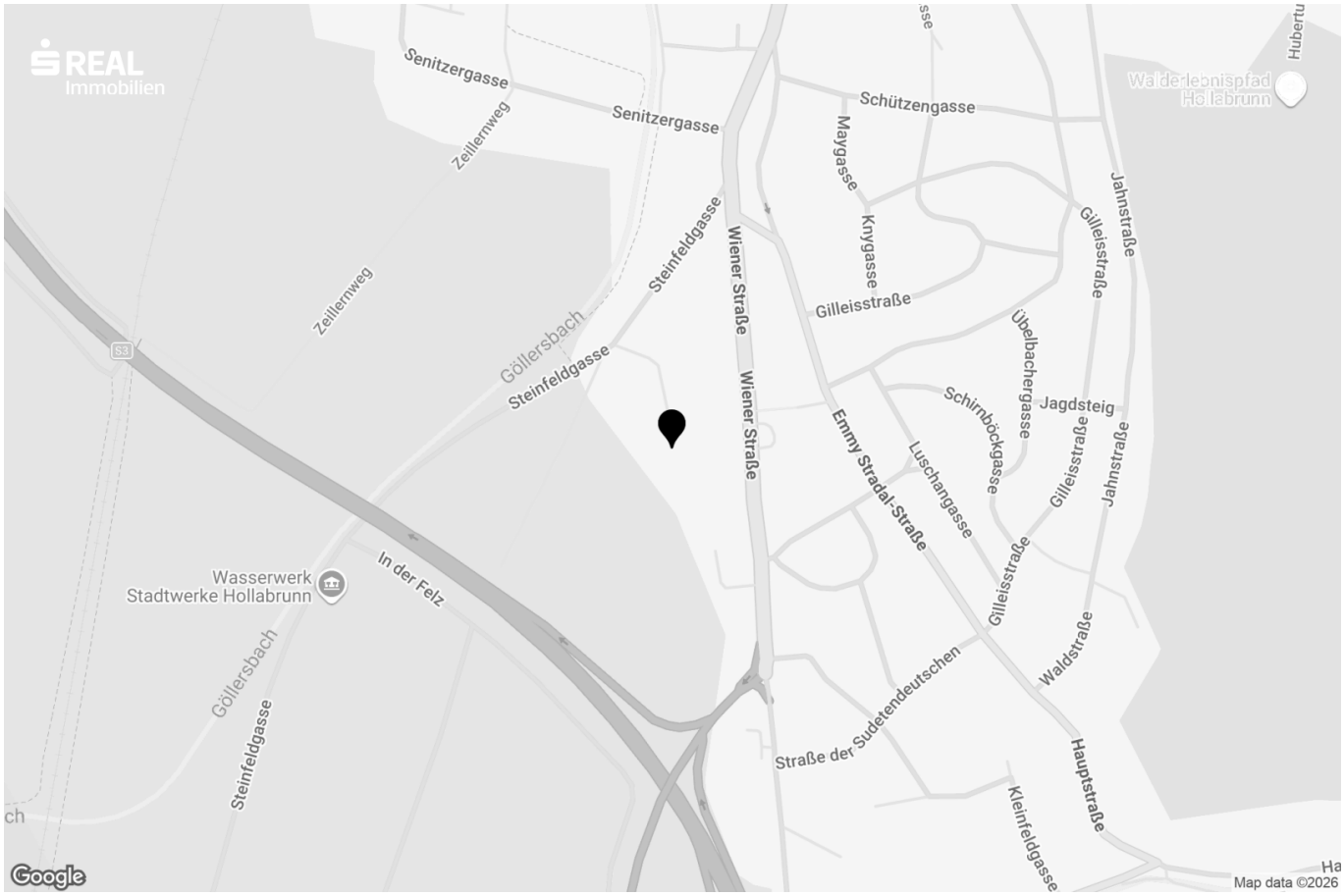

A

ANGER AM BRUNNEN

0 1 2 5 m

Steinfeldgasse 29

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

Modern, kompakt und bezugsbereit: Diese hochwertige **1 Zimmer-Terrassenwohnung** in Hollabrunn überzeugt auf rund **49 m²** mit einer durchdachten Raumaufteilung und **hellem Wohnambiente**.

Die ca. **23 m² große, südseitig ausgerichtete Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet zusätzlichen Komfort. Ideal für **Singles** oder **Pärchen!**

**Raumaufteilung:**

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

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/3148322?accessKey=69a8

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

**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**

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

**Mietkonditionen**

- **Nebenkosten bei Anmietung:** 3 Bruttomonatsmieten Kaution
- **Monatliche Kosten (gesamt): € 899,98**
  - Hauptmietzins: 681,80 € zzgl. 10% USt.
  - Betriebskosten: 136,36 € zzgl. 10% USt.
  - Umsatzsteuer: € 81,82

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

**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.

**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

**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 <500m
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.