

## **moderner Erstbezug mit großzügiger Südterrasse – ideal für Singles**



Terrasse 1

**Objektnummer: 960/74852**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	48,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 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>	899,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	681,80 €
<b>Kaltmiete</b>	818,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,36 €
<b>USt.:</b>	81,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)





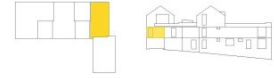




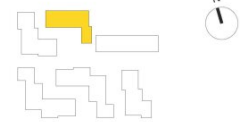


B

BERBERIS  
TOP B-6  
Obergeschoss | 1st floor



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



0 1 2 5 m

Steinfeldgasse 29

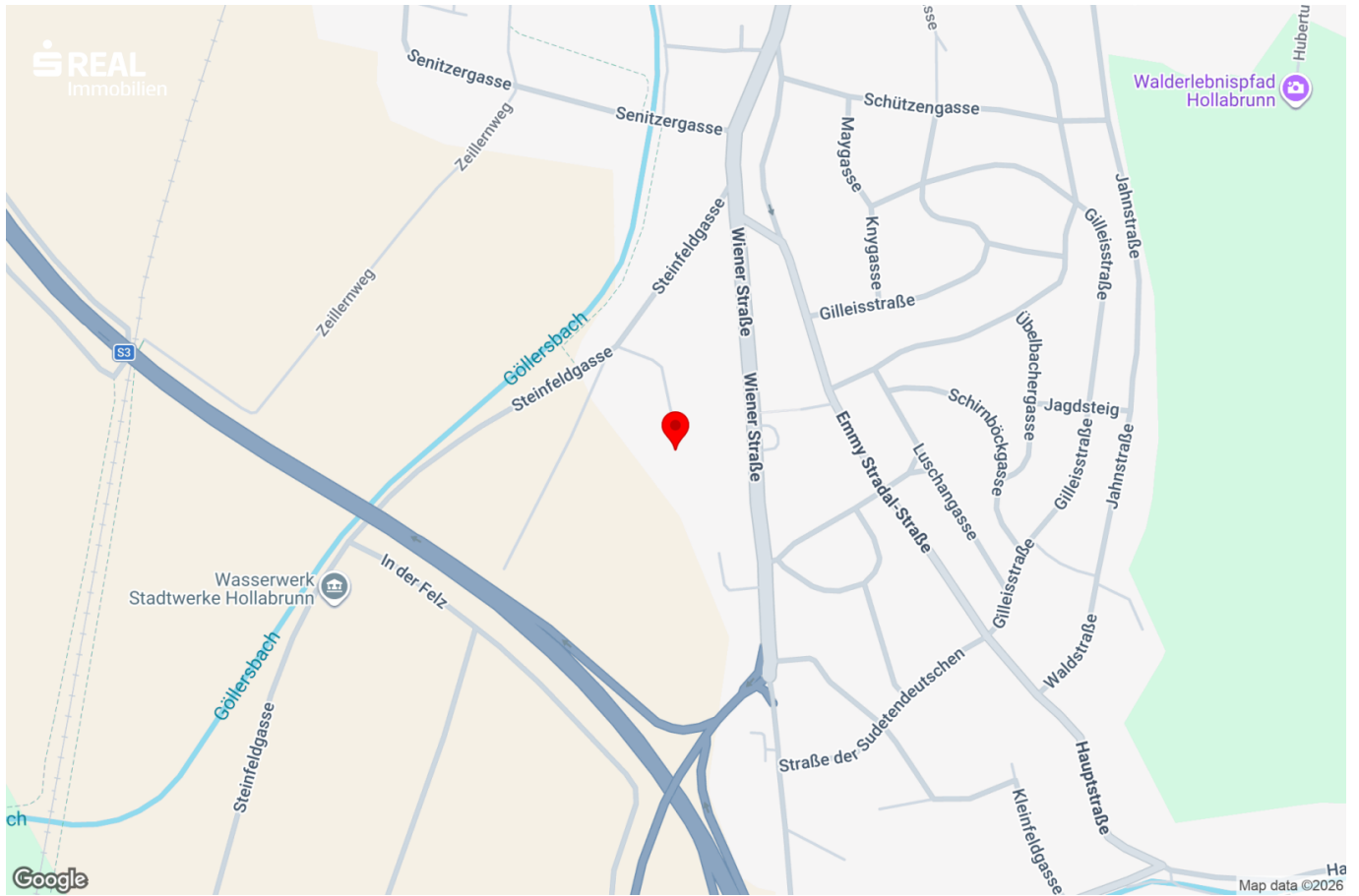


ANGER AM BRUNNEN

Unverbindliche Plankopie - kein Ausführungsplan. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer, konstruktiver und gestalterischer Maßnahmen vorbehalten. Türkoten sind Durchgangsdichten, Fenstermaße sind Architekturfichten. Erwäge Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Sanitelleche 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 Ausstattungbeschreibung.  
Planatum: 17.07.2024



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Modern, kompakt und bezugsbereit: Diese hochwertige **1 Zimmer-Terrassenwohnung** in Hollabrunn überzeugt auf rund **49 m<sup>2</sup>** mit einer durchdachten Raumaufteilung und **hellem Wohnambiente**.

Die ca. **23 m<sup>2</sup> 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](http://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](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 <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.