

## **Erstbezug: hochwertige 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon**



Balkon 2

**Objektnummer: 960/74854**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	68,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,40 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>	1.235,58 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	954,80 €
<b>Kaltmiete</b>	1.123,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,45 €
<b>USt.:</b>	112,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

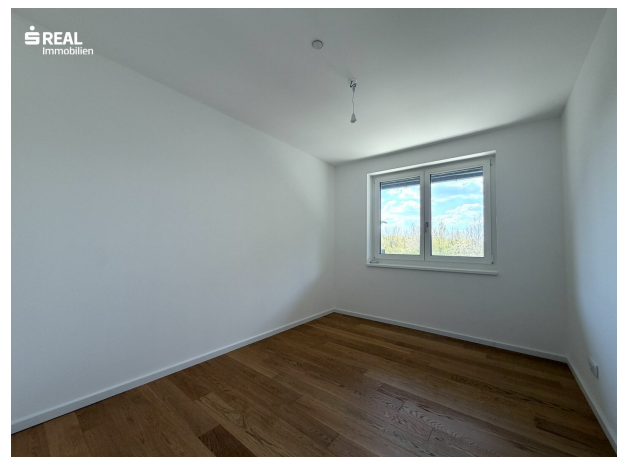
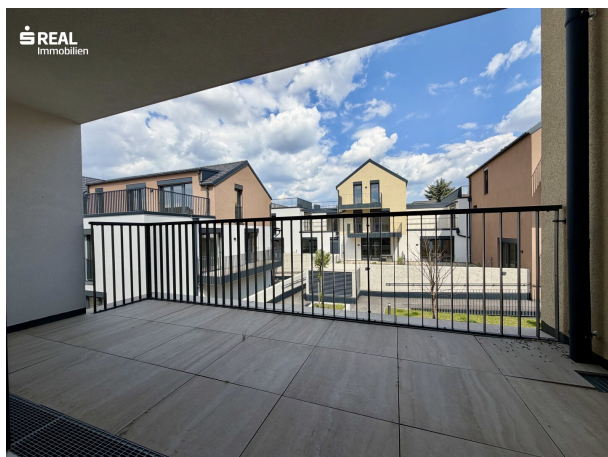
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**











ECHIUM  
TOPE-7  
Obergeschoss | 1st floor



Wohnnutzfläche | living space ca 68,4 m<sup>2</sup>

1 Wohnen   Essen   Kochen living   dining   kitchen	23,2 m <sup>2</sup>
2 Schlafen   master bedroom	14,4 m <sup>2</sup>
3 Schlafen   bedroom	10,2 m <sup>2</sup>
4 Bad   bathroom	5,4 m <sup>2</sup>
5 WC   toilet	1,6 m <sup>2</sup>
6 Entrée   entrance	6,0 m <sup>2</sup>
7 Abstellraum   storeroom	2,0 m <sup>2</sup>
8 Gang   corridor	5,6 m <sup>2</sup>
9 Loggia   loggia	4,6x100% = 4,6 m <sup>2</sup>
10 Balkon   balcony	3,9x50% = 2,0 m <sup>2</sup>
11 Kellerabteil   cellar	2,4x50% = 1,2 m <sup>2</sup>

Gewichtete Fläche | weighted area ca 76,2 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche | total area ca 79,3 m<sup>2</sup>

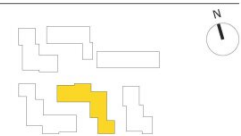


TOPE-7



ANGER AM BRUNNEN

0 1 2 5 m



Steinfeldgasse 33

Unverbindliche Plankopie - kein Ausführungsplan. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer, konstruktiver und gestalterischer Maßnahmen vorbehalten. Türkoten sind Durchgangsdichten, Fenstermaße sind Architekturfiktionen. Erwäge Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Sanitäre 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 **3 Zimmer-Wohnung** mit ca. **68 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Die **Neubauwohnung** überzeugt mit hellen, offen gestalteten Räumen und einer **durchdachten Architektur**.

### Raumaufteilung:

- großzügiger **Eingangsbereich** mit ausreichend Platz für eine **Garderobe**
- **zentraler Flur** mit Zugang zu zwei **Schlafzimmern**
- elegantes **Badezimmer** mit **Dusche, Doppelwaschbecken** und **Fenster**
- separate **Toilette** mit **Handwaschbecken**
- praktischer **Abstellraum** inkl. **Waschmaschinenanschluss**
- offenes **Wohn-Esszimmer** mit **moderner Einbauküche** und direktem Zugang auf den **Balkon**

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/3149674?accessKey=69c5>

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 Kautiön

- **Monatliche Kosten (gesamt): € 1.235,58**

- Hauptmietzins: € 954,80 zzgl. 10% USt.
- Betriebskosten: € 168,45 zzgl. 10% USt.
- Umsatzsteuer: € 112,33

*(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 <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.