# Familienidylle mit durchdachtem Raumkonzept und großem Garten




Terrasse

## Objektnummer: 960/74855

## Eine Immobilie von s REAL

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2020 Hollabrunn |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 97,90 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 105,70 m² |
| **Keller:** | 2,40 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Gesamtmiete** | 1.946,58 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.465,18 € |
| **Kaltmiete** | 1.762,80 € |
| **Betriebskosten:** | 297,62 € |
| **USt.:** | 183,78 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien





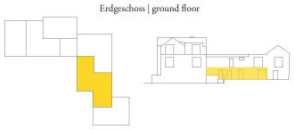



REAL
Immobilien

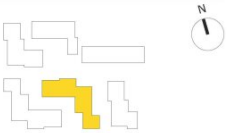



E

ECHIUM
TOP E-4
Erdgeschoss | ground floor



| | | |
|---|---|---|
| Wohnnutzfläche \| living space | | ca 97,8 m² |
| 1 Wohnen \| Essen \| Kochen<br>living \| dining \| kitchen | | 28,3 m² |
| 2 Schlafen \| master bedroom | | 13,9 m² |
| 3 Ankleide \| closet | | 4,8 m² |
| 4 Masterbad \| master bathroom | | 3,7 m² |
| 5 WC \| toilet | | 1,5 m² |
| 6 Raum 1 \| room 1 | | 13,0 m² |
| 7 Entrée \| entrance | | 11,8 m² |
| 8 Raum 2 \| room 2 | | 13,3 m² |
| 9 Gäste WC \| guests toilet | | 1,8 m² |
| 10 Bad \| bathroom | | 5,7 m² |
| 11 Terrasse \| terrace | 18,5x,33% = | 6,1 m² |
| 12 Eigengarten \| private garden | 105,7x10% = | 10,6 m² |
| 13 Kellerabteil \| cellar | 2,4x50% = | 1,6 m² |
| Gewichtete Fläche \| weighted area | | ca 116,1 m² |
| Gesamtnutzfläche \| total area | | ca 224,4 m² |




A

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 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

# Objektbeschreibung

Idyllisch gelegen in **Hollabrunn** erwartet Sie diese moderne **4 Zimmer-Wohnung** mit ca. **98 m² Wohnfläche.**

Die großzügige **Gartenwohnung** überzeugt mit hellen, offen gestalteten Räumen und einer **durchdachten Architektur.**

**Raumaufteilung:**

- großzügiger **Eingangsbereich** mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- **drei** vielseitig nutzbare **Zimmer**, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office
- stilvolles **Hauptbadezimmer** mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **En-suite-Badezimmer** mit Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette
- separate **Gäste-Toilette** mit Handwaschbecken
- offen gestaltetes **Wohn-** und **Esszimmer** mit moderner Einbauküche sowie direktem Zugang zur **Terrasse** und dem **privaten 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/3148324?accessKey=6965

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): € 1.856,58**

    - Hauptmietzins: € 1.390,18 zzgl. 10% USt.

    - Betriebskosten: € 297,62 zzgl. 10% USt.

    - Umsatzsteuer: € 186,78

      *(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 <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.