

## Familienidylle mit durchdachtem Raumkonzept und großem Garten



Terrasse

**Objektnummer: 960/74855**  
**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>	97,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	105,70 m <sup>2</sup>
<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>	1.946,58 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.465,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.762,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	297,62 €
<b>USt.:</b>	183,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**





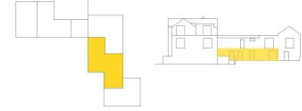








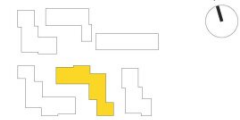
ECHIUM  
TOPE-4  
Erdgeschoss | ground floor



Wohnnutzfläche | living space ca 97,8 m<sup>2</sup>

1 Wohnen   Essen   Kochen living   dining   kitchen	28,3 m <sup>2</sup>
2 Schlafen   master bedroom	13,9 m <sup>2</sup>
3 Ankleide   closer	4,8 m <sup>2</sup>
4 Masterbad   master bathroom	3,7 m <sup>2</sup>
5 WC   toilet	1,5 m <sup>2</sup>
6 Raum 1   room 1	13,0 m <sup>2</sup>
7 Entrée   entrance	11,8 m <sup>2</sup>
8 Raum 2   room 2	13,3 m <sup>2</sup>
9 Gäste WC   guests toilet	1,8 m <sup>2</sup>
10 Bad   bathroom	5,7 m <sup>2</sup>
11 Terrasse   terrace	18,5x,33% = 6,1 m <sup>2</sup>
12 Eigengarten   private garden	105,7x10% = 10,6 m <sup>2</sup>
13 Kellerabteil   cellar	2,4x50% = 1,6 m <sup>2</sup>

Gewichtete Fläche | weighted area ca 116,1 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche | total area ca 224,4 m<sup>2</sup>



Steinfeldgasse 33



ANGER AM BRUNNEN

0 1 2 5 m

Unverbindliche Plankopie - kein Ausführungsplan. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer, konstruktiver und gestalterischer Maßnahmen vorbehalten. Türkoten sind Durchgangsdichten, Fenstermaße sind Architekturflichten. Erwaigte Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. 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 Ausstattungslösungen sind in der Ausstattungsbroschüre beschrieben.  
Plandatum: 17.07.2024



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Idyllisch gelegen in **Hollabrunn** erwartet Sie diese moderne **4 Zimmer-Wohnung** mit ca. **98 m<sup>2</sup> 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](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 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](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.