

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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	105,70 m ²
Keller:	2,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.856,58 €
Kaltmiete (netto)	1.390,18 €
Kaltmiete	1.687,80 €
Betriebskosten:	297,62 €
USt.:	168,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter





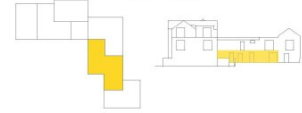








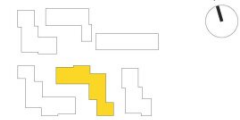
ECHIUM
TOPE-4
Erdgeschoss | ground floor



Wohnnutzfläche | living space ca 97,8 m²

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

Gewichtete Fläche | weighted area ca 116,1 m²
Gesamtnutzfläche | total area ca 224,4 m²



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. 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 Ausstattungslösungen sind gesondert zu beschreiben.
Plandatum: 17.07.2024



Mitglied des
immobilienring.at

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 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 Kautio

- **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.