

## exklusive Maisonette-Wohnung, 5 Zimmer mit Garten und 3 Stellplätzen



Blick zur Terrasse

**Objektnummer: 960/75012**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	133,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	96,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	635.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,15 €
<b>USt.:</b>	38,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

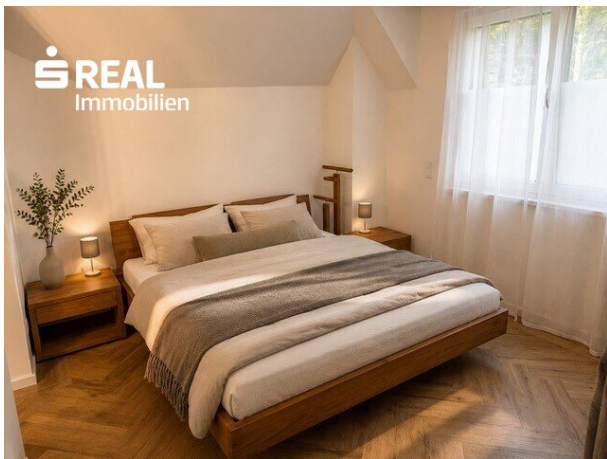
## Ihr Ansprechpartner



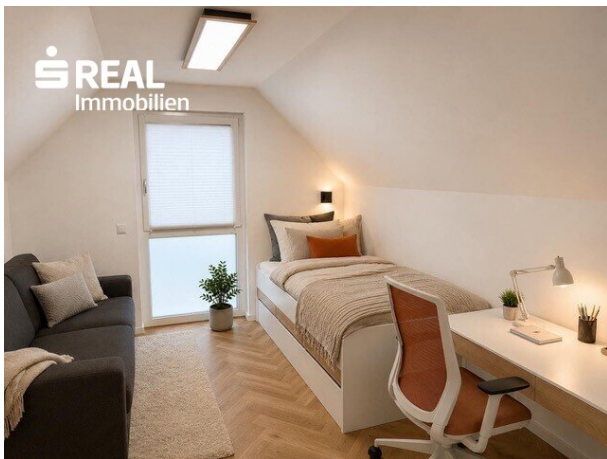
**Mario Reinsperger**

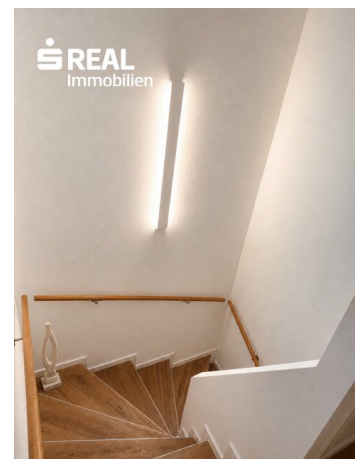
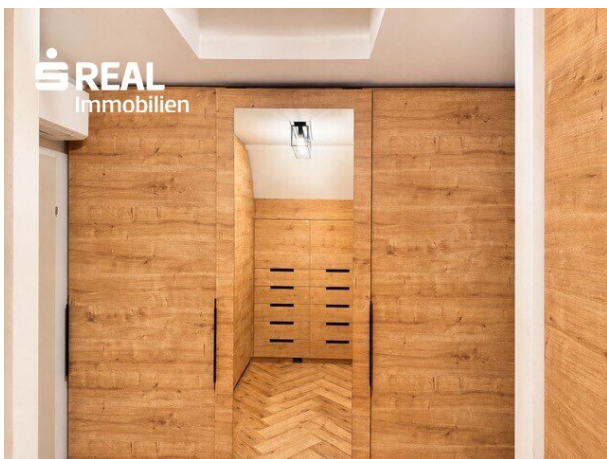


Mitglied des  
immobilienring.at













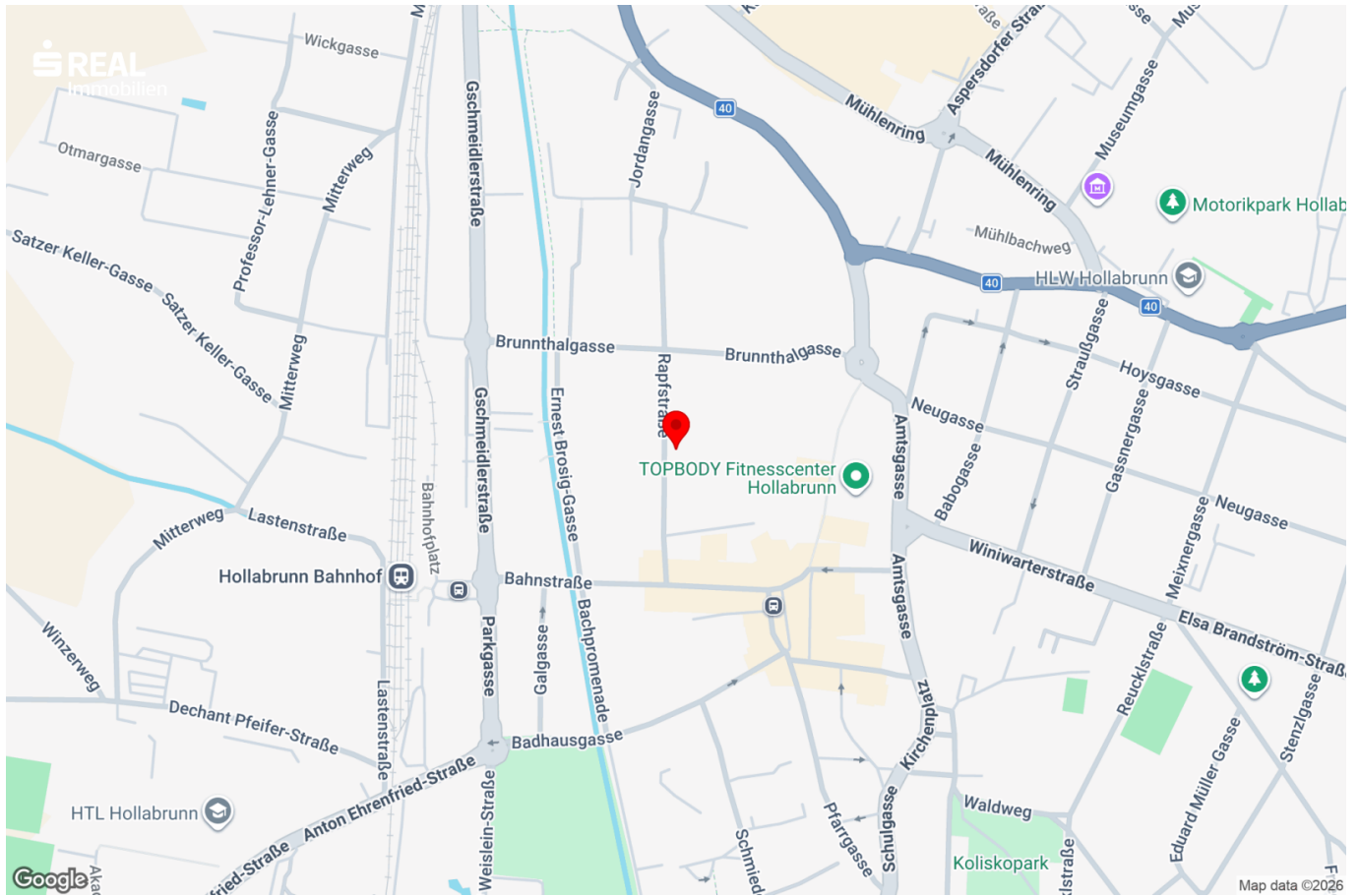
el. Rollläden:  
Wohnküche  
Büro  
Zimmer 1  
Zimmer 2  
Zimmer 3

Wohnfläche 133,74 m<sup>2</sup>  
Terrasse 12,50 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,57 m<sup>2</sup>  
Garten 96,69 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Option



integr. Fliegengitter:  
Wohnzimmer  
Büro  
Zimmer 1  
Zimmer 2  
Zimmer 3





## Objektbeschreibung

### Stadtleben trifft Privatsphäre: Familienglück direkt im Zentrum

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Hollabrunn erwartet Sie diese moderne **5 Zimmer-Maisonettewohnung** mit ca. **133 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in hochwertiger Massivbauweise. Die Immobilie vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Architektur und erstklassige Ausstattung zu einem Wohnkonzept, das keine Wünsche offen lässt.

Mit ihrem **ca. 97 m<sup>2</sup> großen sonnigen Eigengarten**, einer südseitigen **Terrasse**, einem großzügigen **Balkon** sowie flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese Wohnung den idealen Lebensraum für Familien und Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer. **Bezugsbereit ab 01.09.2026.**

### Wohnkomfort auf zwei Ebenen

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch einen **großzügigen Eingangsbereich** mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Das **Herzstück** bildet der **Wohn- und Essbereich** mit hochwertiger, offen gestalteter **Wohnküche**. Große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Wohngefühl und verbinden den Innenraum harmonisch mit der südseitigen **Terrasse** und dem **privaten Garten**, perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Das Raumangebot im Erdgeschoss wird ergänzt durch:

- großzügigen **Vorraum** mit Garderobenbereich
- **Gäste-Toilette** mit **Handwaschbecken**
- **Zimmer** mit eigenem **Badezimmer en suite** inklusive Dusche
- praktische **Speise-/Abstellkammer** unterhalb des Stiegenaufgangs
- geschickt integrierte **Nische** für **Waschmaschine** und **Wäschetrockner**

### Dachgeschoss – privater Rückzugsort für die ganze Familie



Im Obergeschoss erwartet Sie ein optimal durchdachter Schlafbereich mit viel Privatsphäre:

- zentraler **Flur**
- **drei flexibel nutzbare Zimmer**, ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- großzügiges **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- **separate Toilette** mit **Handwaschbecken**
- **Balkon** mit direktem Zugang vom Hauptschlafzimmer
- **maßgefertigter Tischler-Einbauschränk** bzw. begehbare Garderobenbereich

#### Ihre Highlights auf einen Blick

- **provisionsfrei für Käufer**
- hochwertige **Massivbauweise** mit ausgezeichneter Wärmedämmung
- **Kunststoff-Aluminium-Fenster** mit 3fach Wärmeschutzverglasung
- **elektrische Rollläden** inklusive **Insektenschutz**
- aushebelsichere Terrassentüren im Erdgeschoss
- **Fußbodenheizung** in sämtlichen Wohnräumen
- CO<sub>2</sub>-neutrale **Pelletsheizung** mit individueller Raumregelung

- modernes Sicherheitskonzept mit ferngesteuertem Sektionaltor
- **sonniger Eigengarten, Terrasse und Balkon**

### Zusätzlicher Komfort, im Kaufpreis inbegriffen

- geräumige **Designküche** auf **Maß** mit modernen **Markengeräten** für höchsten Wohnkomfort
- **2 Stellplätze** im modernen **Multiparking-System**, beide auch für SUVs geeignet; **einer der Stellplätze** verfügt über einen **E-Ladepunkt**
- **1 KFZ-Stellplatz** im **Freien** direkt vor der Hauseingangstüre
- eigenes **Lagerabteil**
- **Fahrradraum/Kinderwagenraum**

### Perfekte Infrastruktur in zentraler Lage

- **ruhige Zentrumslage** in einer charmanten Seitenstraße von Hollabrunn, geprägt von gepflegten historischen Einfamilienhäusern
- **ausgezeichnete Infrastruktur:** Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Bushaltestellen sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **umfassendes Bildungs- und Gesundheitsangebot** mit Schulen, Kindergärten, dem Landeskrankenhaus Hollabrunn sowie vielfältigen Gastronomiebetrieben in unmittelbarer Umgebung
- **hoher Freizeitwert:** Zahlreiche Erholungs- und Ausflugsmöglichkeiten wie die Kellergasse „Mozart-Pinkelstein“, die Kolisko-Aussichtswarte sowie der Motorikpark

bieten Freizeitspaß für alle Altersgruppen.

- **hervorragende Verkehrsanbindung:** Wien ist in rund 40 Minuten erreichbar, die Städte Stockerau, Tulln und Mistelbach in etwa 15 Minuten. Der Grenzübergang Kleinhauzdorf mit direkter Anbindung nach Znaim ergänzt die attraktive Lage.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Neubauprojekts und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <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.