

Erstbezug: elegante 3 Zimmer-Gartenwohnung mit moderner Küche



Wohnküche 1

Objektnummer: 960/75143
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	73,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.302,60 €
Kaltmiete (netto)	1.071,16 €
Kaltmiete	1.278,36 €
Betriebskosten:	172,00 €
USt.:	24,24 €
Provisionsangabe:	

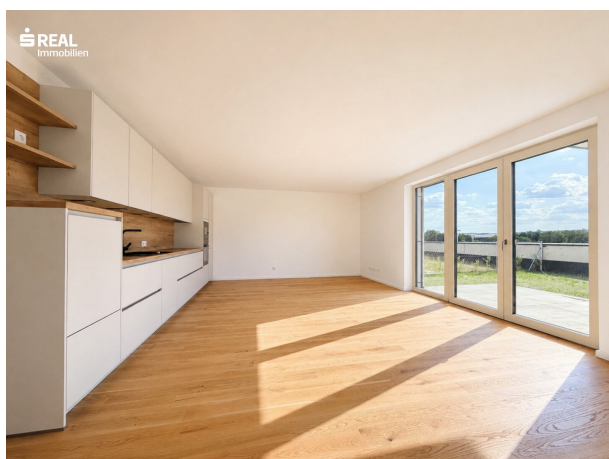
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

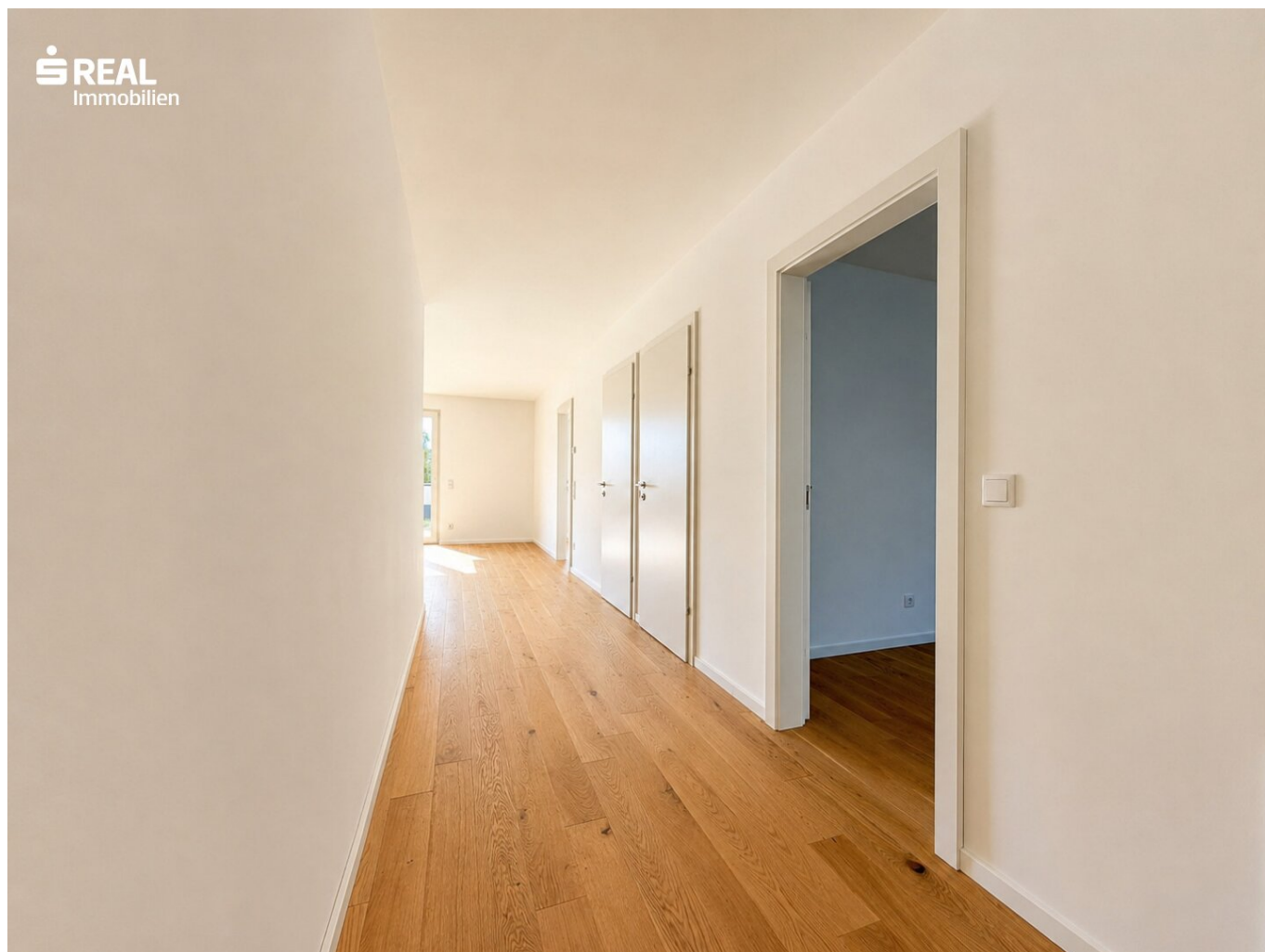
Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

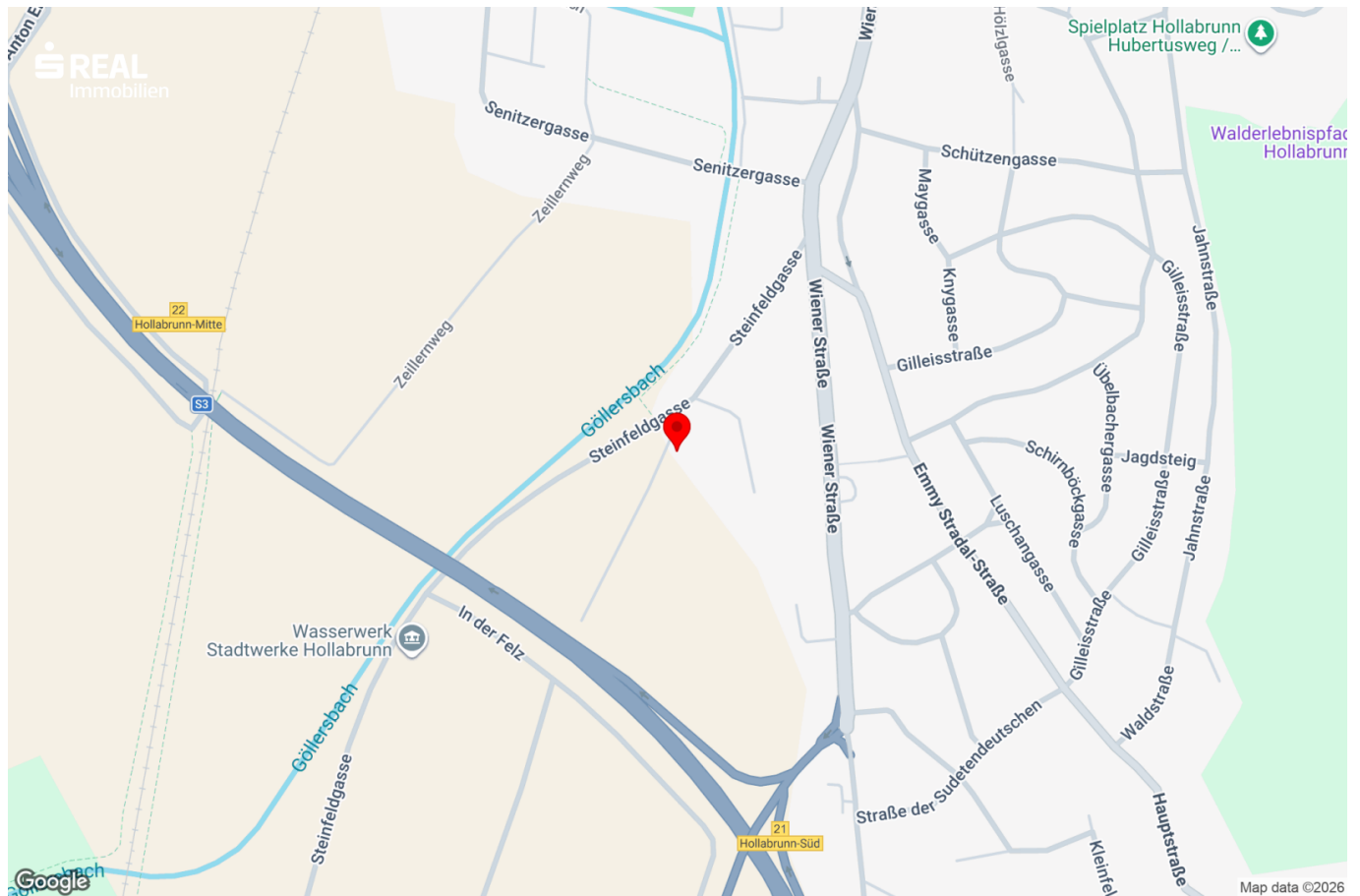












Objektbeschreibung

Idyllisch gelegen in **Hollabrunn** erwartet Sie diese moderne **3 Zimmer-Wohnung** mit ca. **73 m² Wohnfläche**.

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

Raumaufteilung:

- großzügiger **Eingangsbereich** mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- **zwei** vielseitig nutzbare **Zimmer**, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office
- stilvolles **Badezimmer** mit Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate **Toilette** mit Handwaschbecken
- offen gestaltetes **Wohn-** und **Esszimmer** mit moderner Einbauküche sowie direktem Zugang zur **Terrasse** und dem **privaten Garten**

Die Wohnung wurde bereits mit einer neuen **hochwertigen Einbauküche** inklusive sämtlicher Geräte ausgestattet und bietet somit zusätzlichen Wohnkomfort auf **höchstem Niveau**.

Ein **KFZ-Garagenstellplatz**, der bereits im Mietpreis enthalten ist, sorgt für zusätzlichen Komfort.

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 Kautions
- **monatliche Kosten (gesamt): € 1.302,60**

- Hauptmietzins: € 1.023,40
- Garage Mietzins: € 47,76
- Betriebskosten: € 172,00 zzgl. 10% USt.
- Betriebskosten Garage: € 35,20 zzgl. 20% USt.
- Umsatzsteuer: € 24,24

(Strom-, Heiz- und Wasserkosten werden nach Verbrauch separat verrechnet.)

Es wird ein **befristeter Mietvertrag über fünf Jahre** abgeschlossen, eine **Verlängerung** ist nach Abstimmung mit dem Vermieter möglich.

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 <1.000m

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.