

**modern wohnen, nachhaltig leben – Energieeffizienz trifft
Wohnkomfort**



Wohnzimmer

Objektnummer: 960/73015

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	57,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	36,70 m ²
Keller:	3,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	257.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei für Käufer:innen

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg















ANGER AM BRUNNEN



0 1 2 5 m



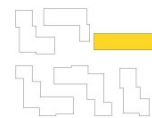
CENTAUREA
TOP C-4
Erdgeschoss | ground floor



Wohnnutzfläche | living space ca 58,0 m²

1 Wohnen Essen Kochen	29,4 m ²
living dining kitchen	
2 Schlafen master bedroom	10,2 m ²
3 Ankleide closet	3,4 m ²
4 Bad bathroom	4,9 m ²
5 WC toilet	1,8 m ²
6 Entrée entrance	8,3 m ²
7 Terrasse terrace	14,4x33% = 4,8 m ²
8 Eigengarten private garden	36,4x10% = 3,6 m ²
9 Kellerabteil cellar	3,1x50% = 1,6 m ²

Gewichtete Fläche | weighted area ca 68,0 m²
Gesamtnutzfläche | total area ca 111,9 m²



Schabelgasse 12

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 Rohbaummaßen, Bauabliche 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

Ankommen und Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Idyllisch gelegen in **Hollabrunn** präsentieren sich **sechs moderne Wohnhäuser** mit **60 freifinanzierten Eigentumswohnungen** – **2024 fertiggestellt** und bereit, Sie willkommen zu heißen.

Das Angebot reicht von kompakten **1 Zimmer-Apartments** bis hin zu großzügigen **5 Zimmer-Maisonette-Wohnungen**. Alle Einheiten verfügen über **großzügige Außenflächen** in Form von **Gärten, Balkonen** oder **Terrassen** mit herrlichem Blick ins Grüne.

Die Architektur besticht durch **lichtdurchflutete Räume, hohe Decken** und **elegante Satteldächer**, die jedem Haus seinen **einzigartigen Charakter** verleihen. Dieses Projekt vereint **Ästhetik, Funktionalität** und **Lebensqualität** – ein Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern wirklich **ankommen**.

Hochwertige Ausstattung, die begeistert:

- **bodengleiche Duschen** mit eleganter, verdeckter Abflussrinne
- **Einzel- oder Doppel-Waschbecken** mit maßgefertigten Tischler-Unterbau-Regalen
- durchgehende **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- österreichischer **Eichenparkett** in Landhausdielen-Optik
- **italienische Feinsteinzeug-Fliesen** von *l'argilla*
- **Vorbereitung für LED-Deckenspots** im Vorraum sowie in ausgewählten Nebenräumen

Nachhaltig & zukunftsorientiert:

- Warmwasser & Heizung über umweltfreundliche **Holz-Pellets-Zentralanlage**
- Vorrichtung für leistungsstarke **E-Ladestationen** in der Tiefgarage (max. 11kW)
- **3fach verglaste, schall- und wärmedämmende Fenster**
- **elektrische Außenbeschattung** für optimalen Sonnenschutz
- **Vorbereitung für den Einbau von Klimaanlage** in sämtlichen **Dachgeschoss- und Maisonette-Wohnungen**

Rundum durchdacht:

- perfekte Home-Office-Ausstattung mit **WLAN & SAT-Anschluss**
- **Glasfaseranbindung** für blitzschnelles und stabiles Internet
- Stimmungsvolle **Außenbeleuchtung** der Grünanlagen
- **barrierefreie Lifte** bis in die Tiefgarage

- **Kellerabteil** zu jeder Wohnung sowie allgemeine **Fahrrad- und Kinderwagenräume**

Lebensqualität direkt vor der Haustüre:

- zentrale Begegnungszone mit Springbrunnen – der „ANGER“
- liebevoll bepflanzte Grünflächen mit schattenspendenden Bäumen

Optional erhältlich:

- **Stellplatz im Freien:** € 10.395,00
- **Stellplatz überdacht:** € 12.968,00
- **Stellplatz Garage:** € 17.430,00
- **geräumige Motorrad-/Fahrradbox:** € 3.780,00

Lage & Infrastruktur:

Das Neubauprojekt 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 Gehminuten 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

Attraktiv für Eigennutzer und Investoren:

Dieses Projekt ist sowohl für **Eigennutzer**, die hohen Wohnkomfort schätzen, als auch für **Kapitalanleger** mit Fokus auf eine **langfristige Rendite** bestens geeignet.

Die **angegebenen Preise** gelten für **Eigennutzer** – **Anleger** profitieren beim **Erwerb** einer **Vorsorgewohnung** von einem **Preisvorteil von 10%**.

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 0664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <2.000m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

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