

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



Terrasse

**Objektnummer: 960/73037**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	57,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei für Käufer:innen

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

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













F

FUMANA  
TOP F-1  
Erdgeschoss | ground floor



Wohnnutzfläche | living space ca 58,3 m<sup>2</sup>

1 Wohnen   Essen   Kochen living   dining   kitchen	29,7 m <sup>2</sup>
2 Schlafen   master bedroom	10,1 m <sup>2</sup>
3 Ankleide   closet	3,5 m <sup>2</sup>
4 Bad   bathroom	4,9 m <sup>2</sup>
5 W.C   toilet	1,8 m <sup>2</sup>
6 Entrée   entrance	8,3 m <sup>2</sup>
7 Terrasse   terrace	9,0x3,3% = 3,0 m <sup>2</sup>
8 Eigengarten   private garden	61,5x10% = 6,2 m <sup>2</sup>
9 Kellerabteil   cellar	2,9x50% = 1,5 m <sup>2</sup>

Gewichtete Fläche | weighted area ca 69,0 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche | total area ca 131,7 m<sup>2</sup>



ANGER AM BRUNNEN

0 1 2 3 4 5 m

Schabelgasse 14



Urheberliche Plankopie - kein Ausführungplan. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauffagen, hautechnischer, konstruktiver und gestalterischer Maßnahmen vorbehalten. Türkanten sind Durchgangslüchten, Fenstermaße sind Architekturmaße. Erwähnte Längen-, Höhen-, Flächengaben entsprechen den Rohbaumaßen, bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturnähe erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Windbeläge, 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 Klimaanlagen** 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:**

- 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](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
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