# modern wohnen, nachhaltig leben – Energieeffizienz trifft Wohnkomfort



Wohnzimmer 1

Objektnummer: 960/73012

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter: Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Terrassen:

Garten: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

provisionsfrei für Käufer:innen

Wohnung Österreich

2020 Hollabrunn

2022

Erstbezug Neubau 72,80 m<sup>2</sup>

3

1

1

37,30 m<sup>2</sup> 3,10 m<sup>2</sup>

B 34,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A** 0,73

324.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Jasmin Rotter**

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



























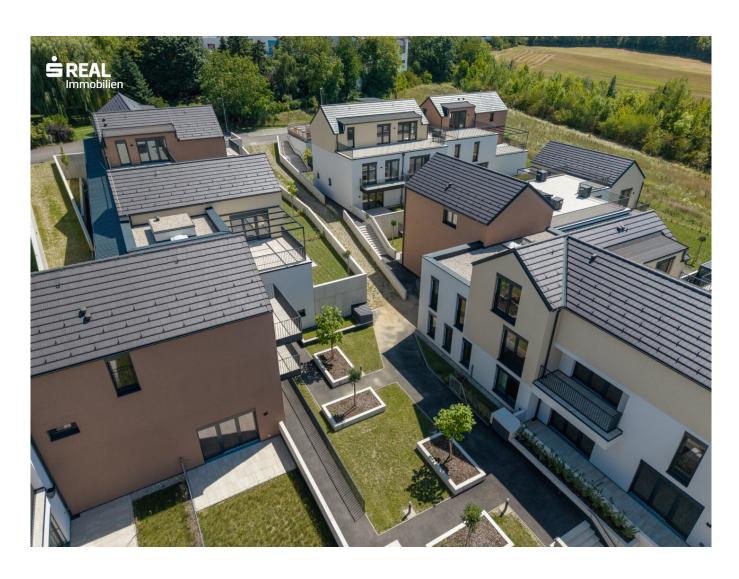










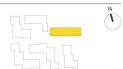








Wohnnutzfläche   living space	ca 72,9 m²
1 Wohnen   Essen   Kochen	28,1 m <sup>2</sup>
living   dining   kitchen	
2 Schlafen   bedroom	10,2 m <sup>2</sup>
3 Schlafen   master bedroom	15,0 m <sup>2</sup>
4 Gang   corridor	2,8 m <sup>2</sup>
5 Entrée   entrance	8,4 m <sup>2</sup>
6 Abstellraum   storeroom	2,0 m <sup>2</sup>
7 Bad   bathroom	4,8 m <sup>2</sup>
8 WC   toilet	1,6 m <sup>2</sup>
9 Terrasse   terrace	17,0x33% = 5,6 m
10 Eigengarten   private garden	36,6x10% = 3,7 m
11 Kellerabteil   cellar	$3.1x50\% = 1.6 \text{ m}^3$
Gewichtete Fläche   weighted area	ca 83,8 m²
Gesamtnutzfläche   total area	ca 129,6 m











Urwerbindliche Plankopie - kein Ausführungsplan. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer, konstruktiver und gestalterischer Maßnahmen vorbehalten. Turkoten sind Duerbganglichten, Fenstermaße sind Architeksturfichten. Erweige Lingen-, Höhen-, Flichenungaben entsprechen den Robbaumslen. Baudbliche Tollerunen sind nallssig, Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturmaße erforderfich! Die Einrichtung ist illustrativ dangstellt und wird nicht gellefert. Boden- und Wandbellige, Elektro-, Smitzir- und sonstige Ausstattunglaus gültiger Ausstattungbeschrebung. Plandatum: 1702- 2024

TOP C-1

### **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:

- 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