

## **Raum für Leben & Leichtigkeit – großzügige 5 Zimmer-Maisonette mit Sonnenterrassen und unverbaubarem Grünblick**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/74406**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	617.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,00 €
<b>USt.:</b>	37,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



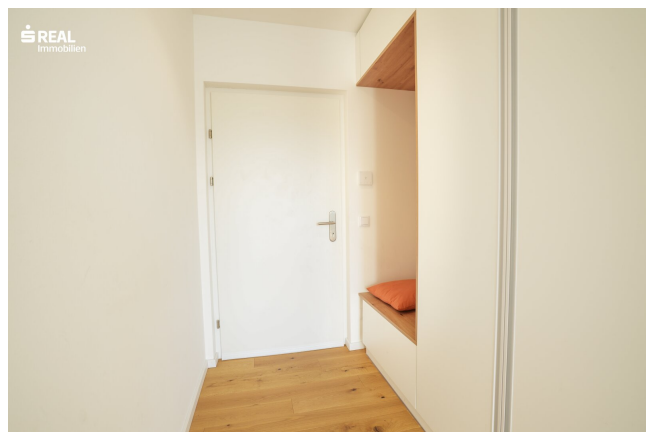
**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1













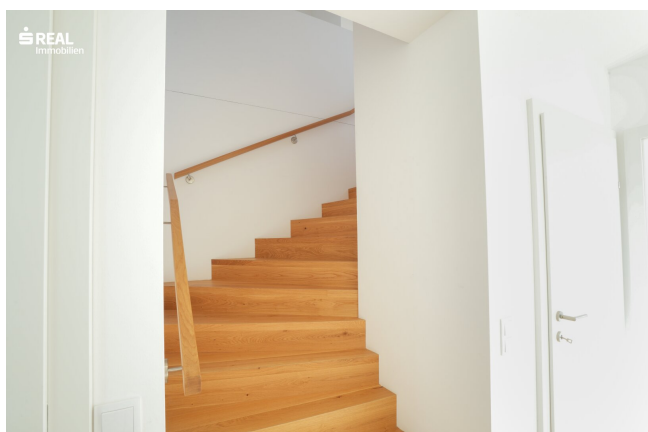






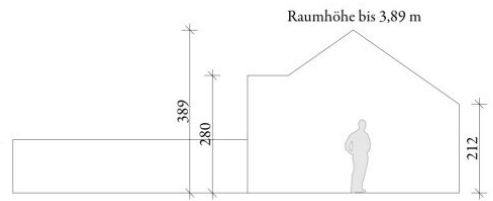
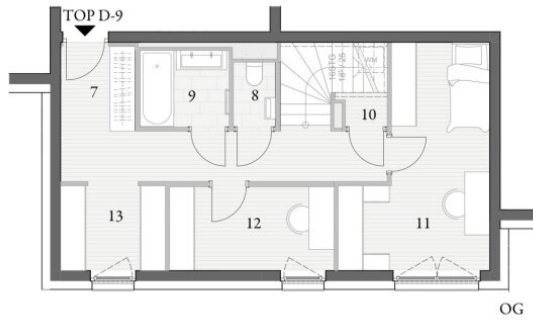


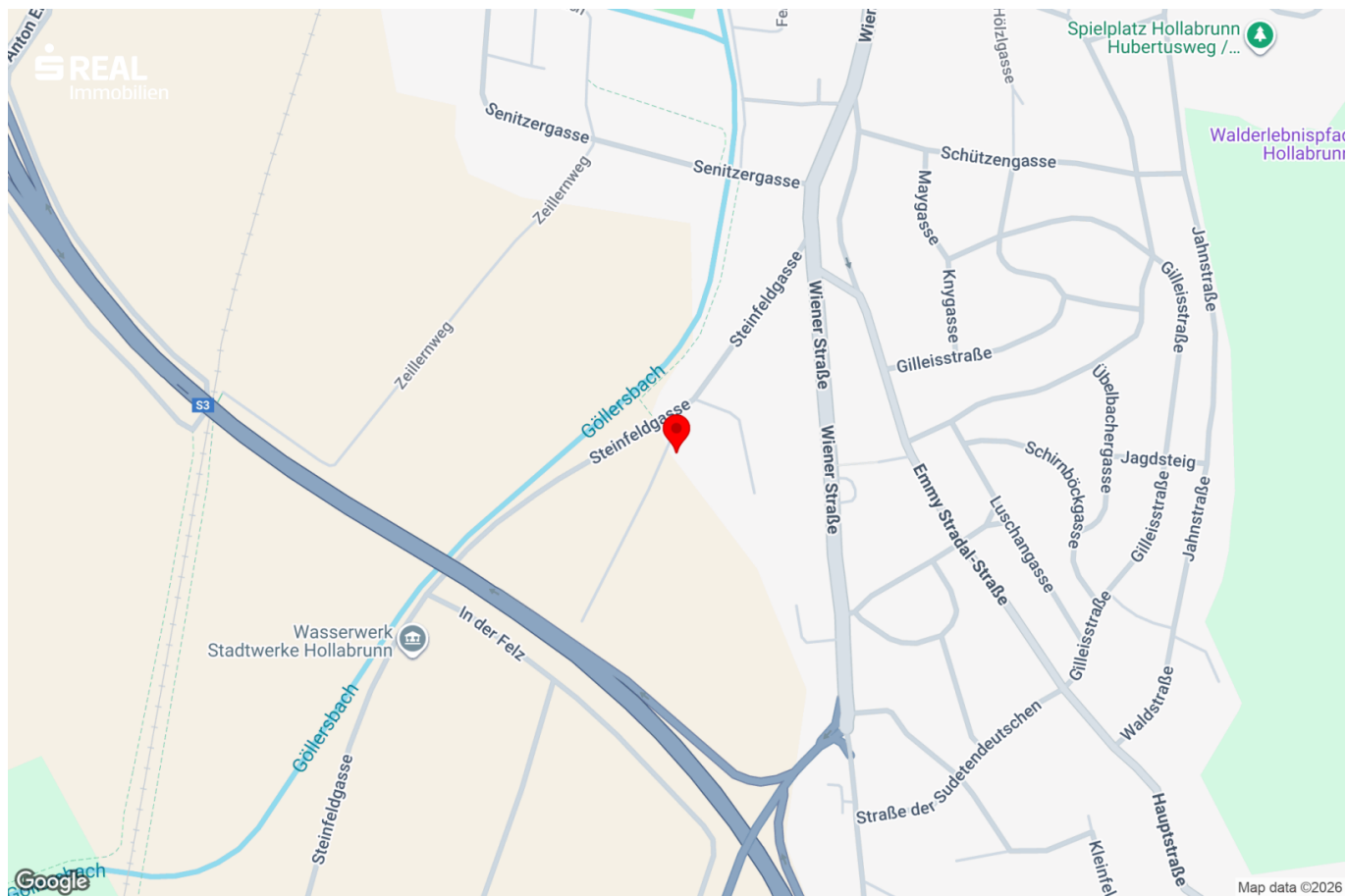












## Objektbeschreibung

Idyllisch gelegen in **Hollabrunn** erwartet Sie diese moderne **Dachgeschoss-Maisonette**. Die **2024** fertiggestellte **5 Zimmer-Wohnung** überzeugt mit hellen, offen gestalteten Räumen, beeindruckenden Raumhöhen und einer **durchdachten Architektur**.

Ein besonderes **Highlight** sind die **beiden Dachterrassen** mit insgesamt rund **94 m<sup>2</sup> Freifläche**. Der freie **Blick** ins angrenzende **Grünland** ist dauerhaft **gesichert** (Brunnenschutzgebiet) und bietet **Ruhe, Privatsphäre** sowie **langfristige Wertbeständigkeit**.

Für **zusätzlichen Komfort** sorgt der bereits inkludierte **Tiefgaragenstellplatz**, der bequem per **Aufzug** erreichbar ist.

### Raumaufteilung 1. Obergeschoss:

- großzügiger **Eingangsbereich** mit **begehbbarer Garderobe** und maßgefertigten **Tischler-Einbauschränken**
- **zentraler Flur** mit Zugang zu **zwei Zimmern**, ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer geeignet
- praktischer **Abstellraum** unter der Treppe inklusive **Waschmaschinenanschluss**
- elegantes **Badezimmer** mit **Badewanne** und **Doppelwaschbecken**
- separate **Toilette**

### Raumaufteilung Dachgeschoss:

- heller, großzügiger Flur mit **gemütlicher Lese- oder Spielecke**
- zwei separate Zimmer:
  - **Hauptschlafzimmer** mit eigenem **Badezimmer** inkl. Dusche und Doppelwaschbecken und Zugang zur privaten **Süd-Terrasse**
  - **zweites Zimmer** ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Ankleidezimmer geeignet
- separate **Toilette**
- offenes, lichtdurchflutetes **Wohn-Esszimmer** mit **modernen Einbauküche** (hochwertige Geräte) und direktem Zugang zur südseitig ausgerichteten **Haupt-Dachterrasse**

### Hochwertige Ausstattung, die begeistert:

- österreichischer **Eichenparkett** in Landhausdielen-Optik, **hochwertige Fliesen** in den Nassbereichen
- **bodengleiche Dusche** mit eleganter, verdeckter Abflussrinne sowie **Badewanne**
- **Doppel-Waschbecken** mit hochwertigen Unterbau-Regalen
- **maßgefertigte Tischler-Einbauschränke** im Schlafzimmer, Vorraum sowie in der



begehbaren Garderobe, **hochwertige Einbauküche** inkl. sämtlicher Marken-Geräte

### Nachhaltig & zukunftsorientiert:

- **Warmwasser & Heizung** über umweltfreundliche **Holz-Pellets-Zentralanlage**, durchgehende **Fußbodenheizung**
- Vorrichtung für leistungsstarke **E-Ladestationen** in der Tiefgarage (max. 11kW)
- **3fach verglaste, schall- und wärmedämmende Fenster**
- **elektrische Außenbeschattung** für optimalen Sonnenschutz
- **Vorbereitung** für einen **Whirlpool** auf der großzügigen Dachterrasse sowie für eine **exklusive Outdoor-Küche** (**Anschlüsse** vorhanden)
- **Vorbereitung** für den **Einbau** einer **Klimaanlage**

### Rundum durchdacht:

- perfekte Home-Office-Ausstattung mit **WLAN & SAT-Anschluss**
- **Glasfaseranbindung** für blitzschnelles und stabiles Internet
- **barrierefreie Lifte** bis zur **Tiefgarage**
- ein **Tiefgaragenstellplatz** ist im **Kaufpreis** bereits **enthalten**
- **Kellerabteil** sowie allgemeine **Fahrrad- und Kinderwagenräume**

Hier geht's zum 360°

Rundgang:<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3139244?accessKey=698f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### 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

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 dieser Immobilie 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 <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap