

## Ihr Rückzugsort: moderne Mietwohnung mit Balkon in Top-Lage



**Objektnummer: 960/70924**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	76,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.228,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	963,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.203,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,42 €
<b>USt.:</b>	25,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

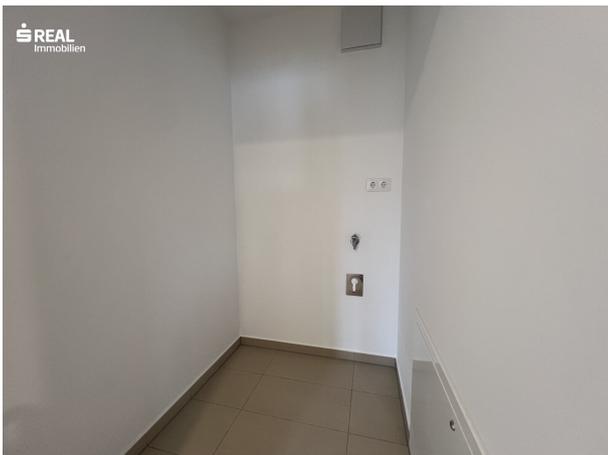


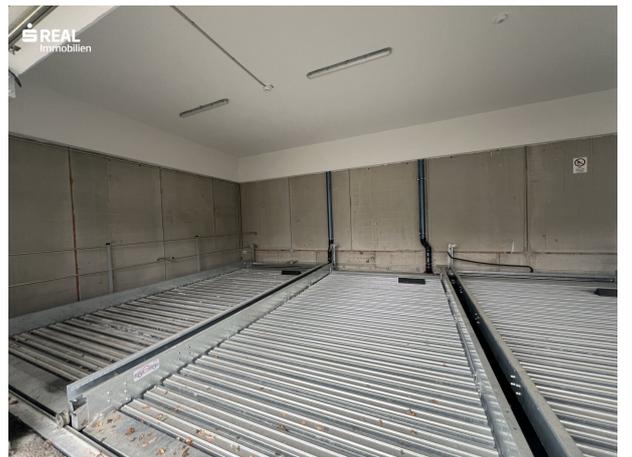
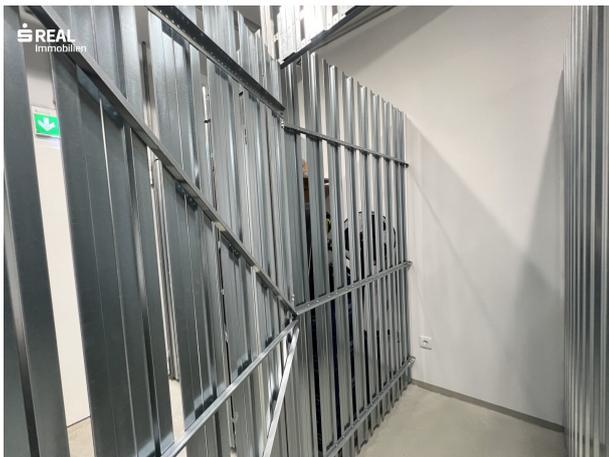
**Jasmin Rotter**



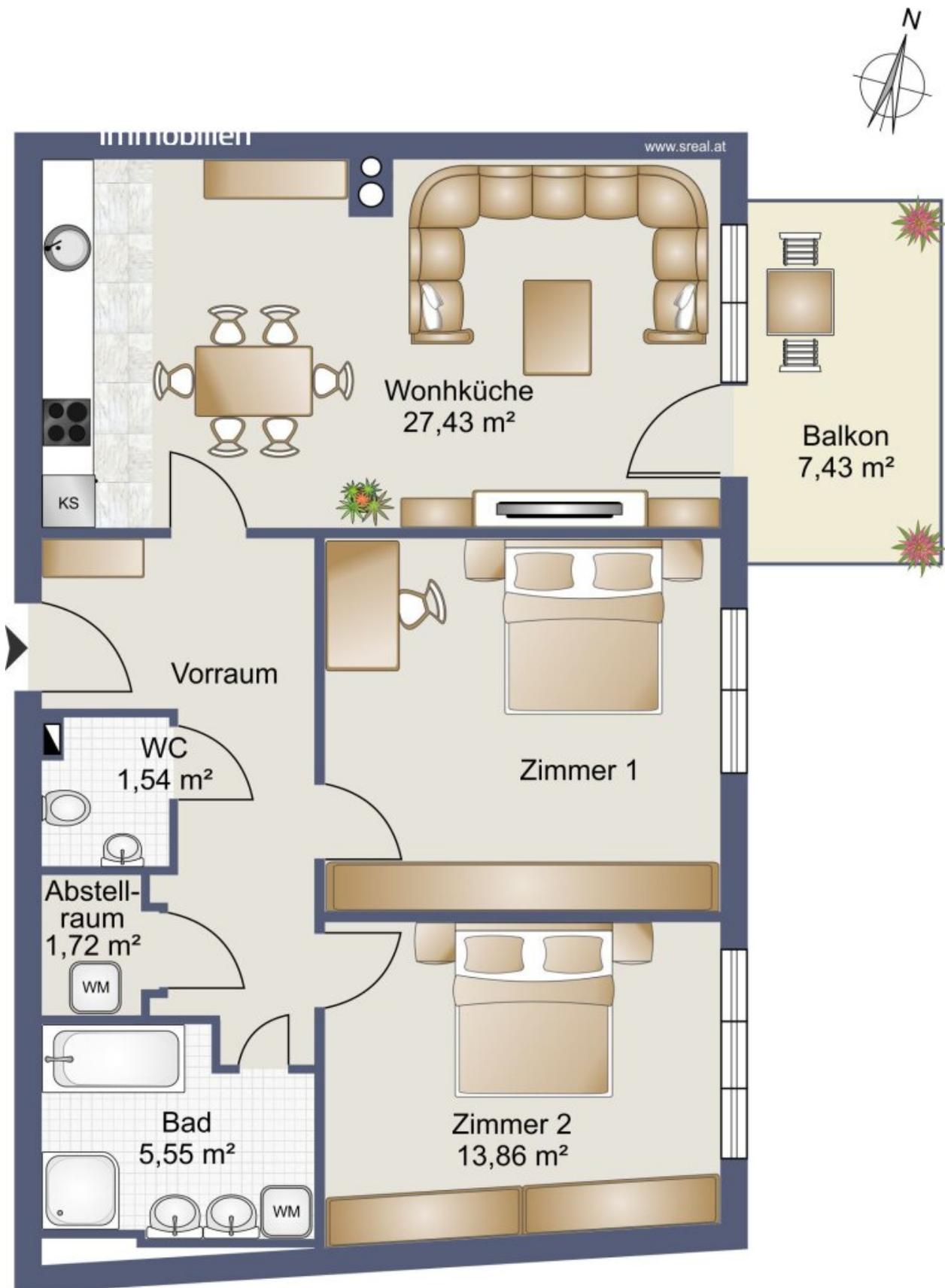




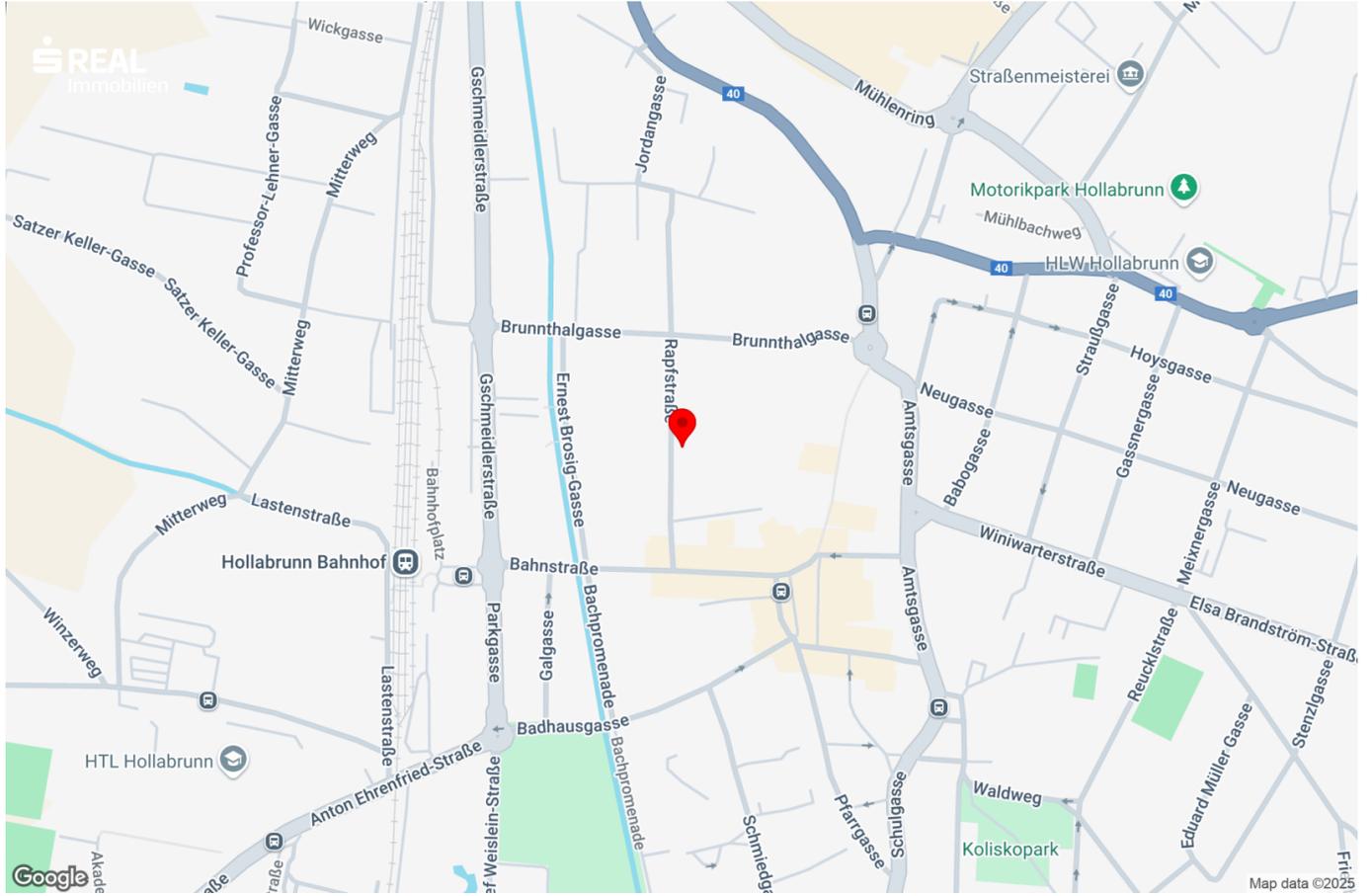








Skizze



# Objektbeschreibung

## Offene Wohnküche - Bad mit Wanne und Dusche - Abstellraum und Lager - PKW-Stellplatz im Multiparking-System

Diese exklusive 3 Zimmer-Wohnung in ruhiger Zentrumslage von Hollabrunn bietet Ihnen auf ca. **76,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein modernes Wohngefühl und steht ab sofort zur Vermietung.

### Highlights der Wohnung

#### großzügige Raumaufteilung:

- Vorraum
- offene, hochwertig ausgestattete Wohnküche mit direktem Zugang zum ca. 7 m<sup>2</sup> großen, hofseitig ausgerichteten Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC mit Handwaschbecken
- zwei gemütliche Schlafzimmer
- praktischer Abstellraum

#### hochwertige Ausstattung:

- **Echtholz-Parkettböden** in allen Wohnräumen
- modern und stilvoll verflieste Nassräume

Beheizt wird die Wohnung mit einer **hochmodernen, ressourcenschonenden und nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Pellets-Heizung** in Kombination mit Fußbodenheizung.

#### Zusätzlicher Komfort

- **Lagerraum:** Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für ausreichend Stauraum.
- **PKW-Stellplatz:** Der Wohnung ist ein Stellplatz im **Multiparking-System** (vergleichbar mit einer Tiefgarage) zugewiesen. Weitere Informationen zum System finden Sie [hier](#)

#### Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt **zentral in einer ruhigen Seitenstraße** im Herzen von Hollabrunn, umgeben von charmanten Einfamilienhäusern. Alle wichtigen Nahversorger, der Bahnhof, Bushaltestellen sowie der Hauptplatz sind **fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar**.

#### Umgebung und Freizeitmöglichkeiten:

- facettenreiche Gastronomie und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (EURO-Center, EKZ)
- großes Bildungsangebot (Schulen)
- LKH Hollabrunn, Heurige in der Kellergasse, Kolisko-Aussichtswarte und Motorikpark
- schnelle Verkehrsanbindung:
  - **ca. 40 Minuten nach Wien** (über S3 und A22 per Auto oder Bahn)
  - **ca. 15 Minuten nach Stockerau, Tulln oder Mistelbach**
  - Grenzübergang Kleinhauzdorf nach Znaim

## Mietkonditionen

- **Nebenkosten bei Anmietung:** 3 Bruttomonatsmieten Kautions
- **Monatliche Kosten (gesamt € 1.228,86):**
  - Hauptmietzins: € 919,80
  - PKW-Stellplatz - Multiparking-System: € 60,00
  - Betriebskosten inkl. 10% USt.: € 249,06  
(Strom-, Heiz- und Wasserkosten werden nach Verbrauch separat verrechnet.)

## Technische Details

- **Fenster und Türen:**
  - Kunststoff-Alufenster mit 3 Scheiben-Wärmeschutzverglasung
  - einbruchshemmende Terrassentüren und Fenster (Mehrfachverriegelung, aushebelsicher)
- **Heizung:** Fußbodenheizung über ressourcenschonende Pellets-Heizung mit individueller Verbrauchsabrechnung
- **Bauweise:**
  - Massivbau (Hohlblockmauerwerk 20–25 cm) mit 16 cm Wärmedämmung und Reibputz

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 834 7649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3105580?accessKey=673a>

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

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap