

**| PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER |  
LICHTDURCHFLUTET | WÄRMEPUMPE | BELAGSFERTIG**



**Objektnummer: 1144771**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Akademieweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	292,38 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	125,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzler**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

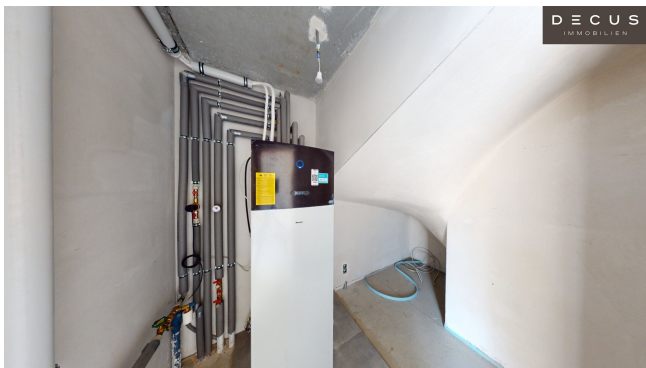






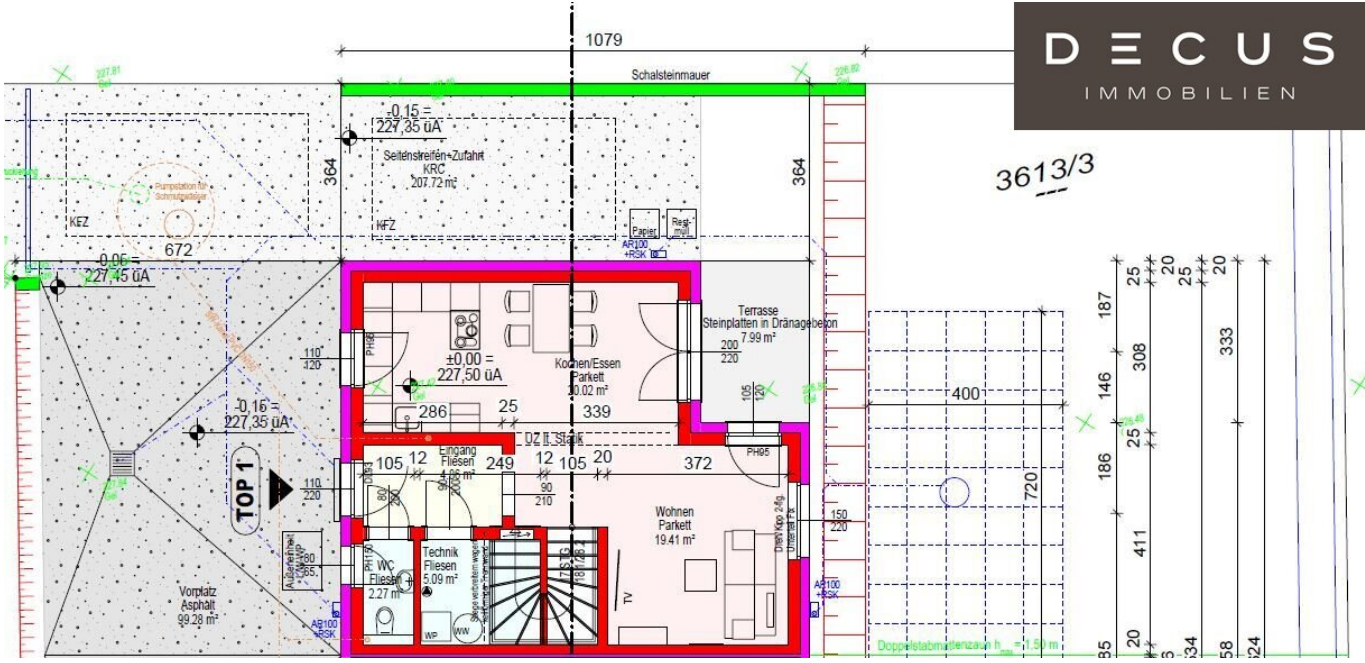










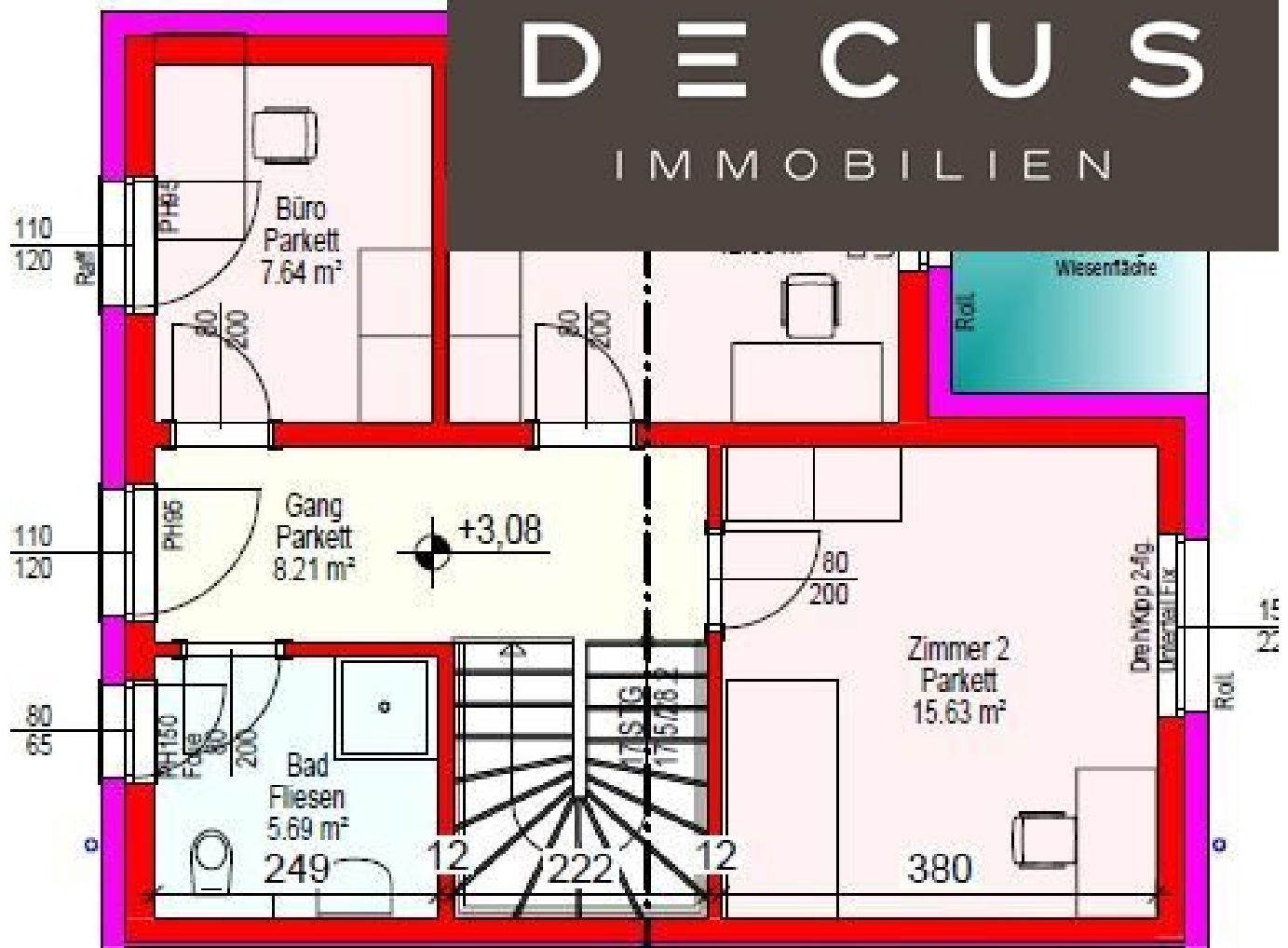


3613/3

35	186	146	187
20	411	25	308
3		20	20
34		25	25
58			333
24			20

# DECUS

IMMOBILIEN



Geländer Innenmontage

# DECUS

IMMOBILIEN

+6,26

180  
220

DrehKipp 1-flg. 1 Stuf.  
Rest fix

AR  
Fliesen  
WM  
TR  
1,45 m<sup>2</sup>

80  
200

Gang  
Parkett  
5,4 m<sup>2</sup>

+6,08

80  
200

Schlafzimmer  
Parkett  
15,63 m<sup>2</sup>

DrehKipp 2-flg.  
Universal Fix

150  
220

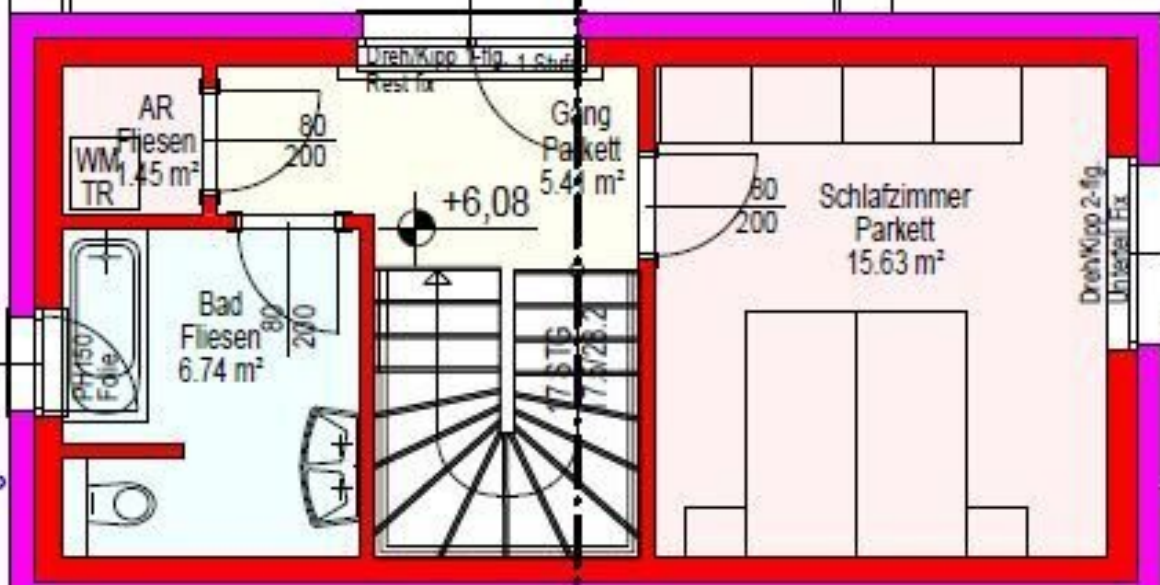
Bad  
Fliesen  
6,74 m<sup>2</sup>

80  
200



Roll.

80  
65



# Objektbeschreibung

## Traumhafter Neubau in Zentraler Lage in Hollabrunn

### Raumaufteilung

Die großzügig geschnittene Doppelhaushälfte bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen und wird belagsfertig und PROVISIONFREI verkauft. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien und ermöglicht komfortables Wohnen mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten:

- **Erdgeschoss:**

- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse (8 m<sup>2</sup>) und Garten
- Moderne, offene Küche mit Essbereich
- Separates Gäste-WC
- Großer Technikraum mit zusätzlichen Stauraum

- **1. Obergeschoss:**

- Zwei helle Schlafzimmer, ideal als Kinderzimmer nutzbar
- Büro für separates Arbeiten
- Badezimmer mit Dusche und WC

- **2. Obergeschoss (Dachgeschoss):**

- Großes Hauptschlafzimmer mit Zugang zur zweiten Terrasse und traumhaftem Blick ins Grüne
- Abstellraum
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und WC

## Ausstattung

Das Haus ist hochwertig ausgestattet und wird belagsfertig übergeben:

- **Heizung und Energie:**
  - Moderne Luftwärmepumpe für energieeffizientes Heizen
  - Fußbodenheizung auf allen Etagen sorgt für angenehme Wärme
- **Außenflächen:**
  - Schöne Terrasse im Erdgeschoss mit Zugang zum ca. 125 m<sup>2</sup> großen Garten – perfekt für Familien und Naturliebhaber
  - Große Dachterrasse (ca. 29 m<sup>2</sup>) im 2. Obergeschoss, ideal zum Entspannen oder als Sonnenterrasse
- **Sonstiges:**
  - WC auf jeder Etage
  - Stellplatz direkt vor dem Haus für bequemes Parken

## Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ausgezeichnetener Lage von **Hollabrunn** und bietet eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen:

- **Bahnhoﬂnähe:** Dank der Nähe zum Bahnhof gelangen Sie bequem und schnell nach Wien oder andere umliegende Städte – ideal für Pendler.
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Hollabrunn bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität.
- **Grünflächen:** Die Lage bietet zudem schnelle Erreichbarkeit von Natur- und Erholungsgebieten, was besonders für Familien und Naturfreunde attraktiv ist.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <1.000m

Polizei <750m

Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap