

Ihr Rückzugsort: moderne Mietwohnung mit Balkon in Top-Lage



Objektnummer: 960/70924

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

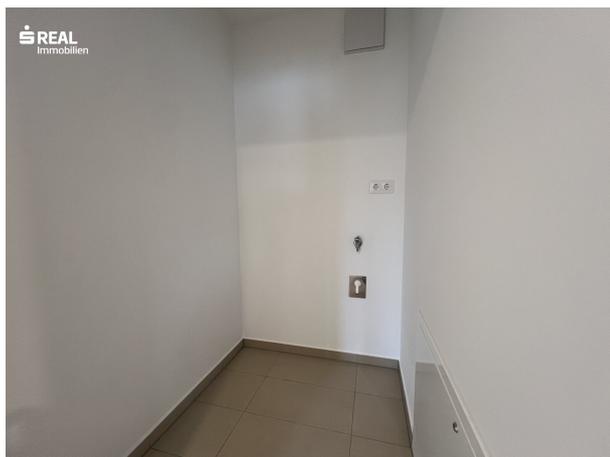


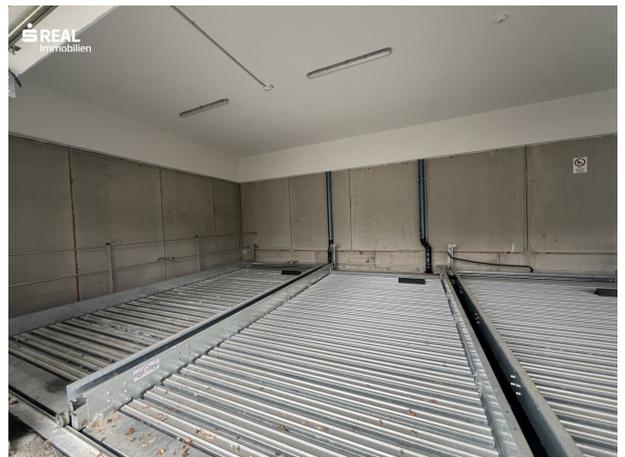
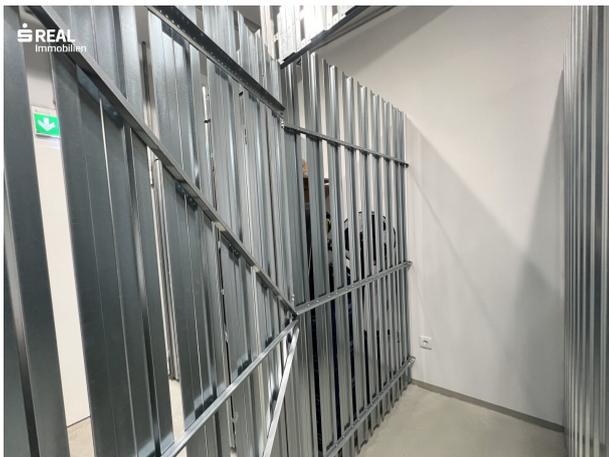
Jasmin Rotter



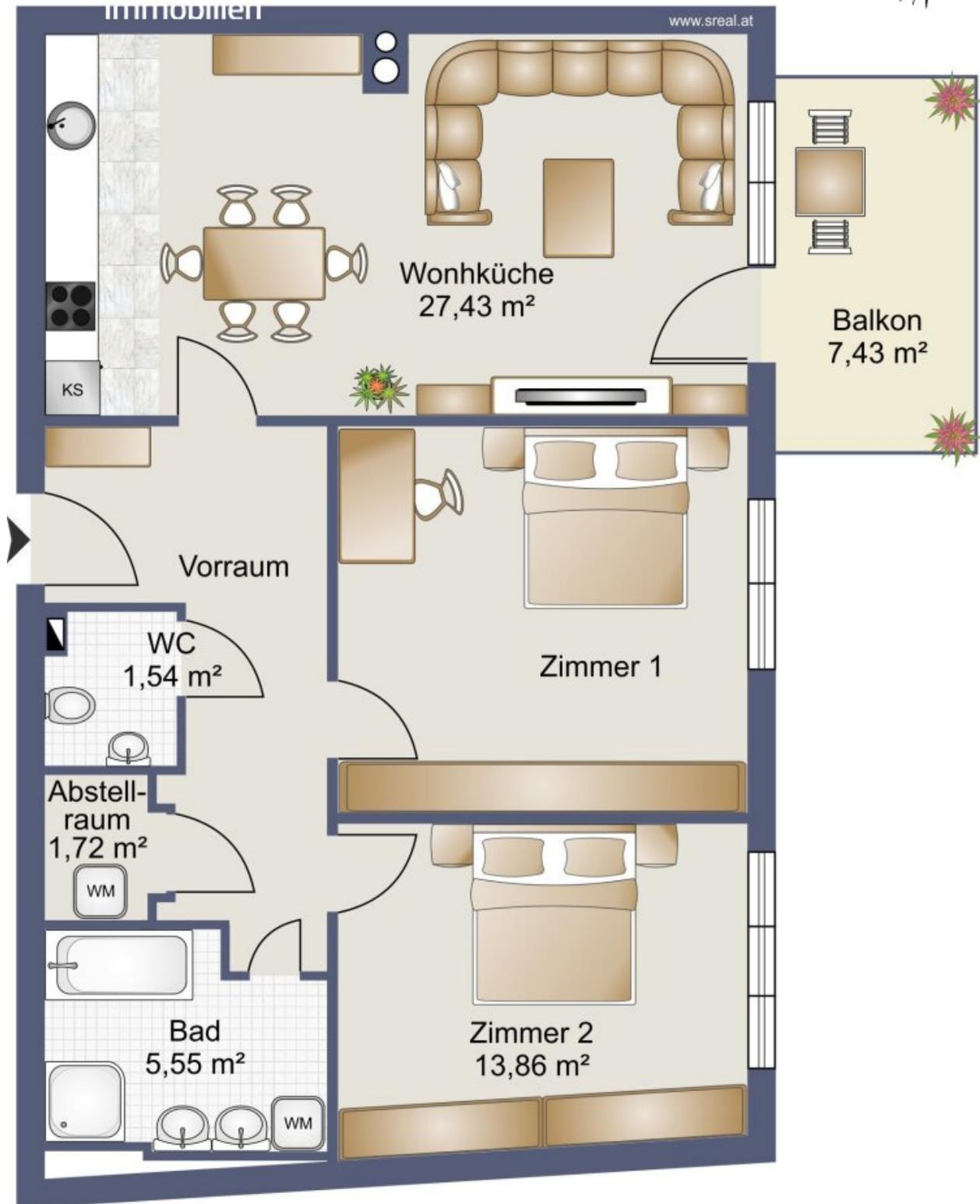




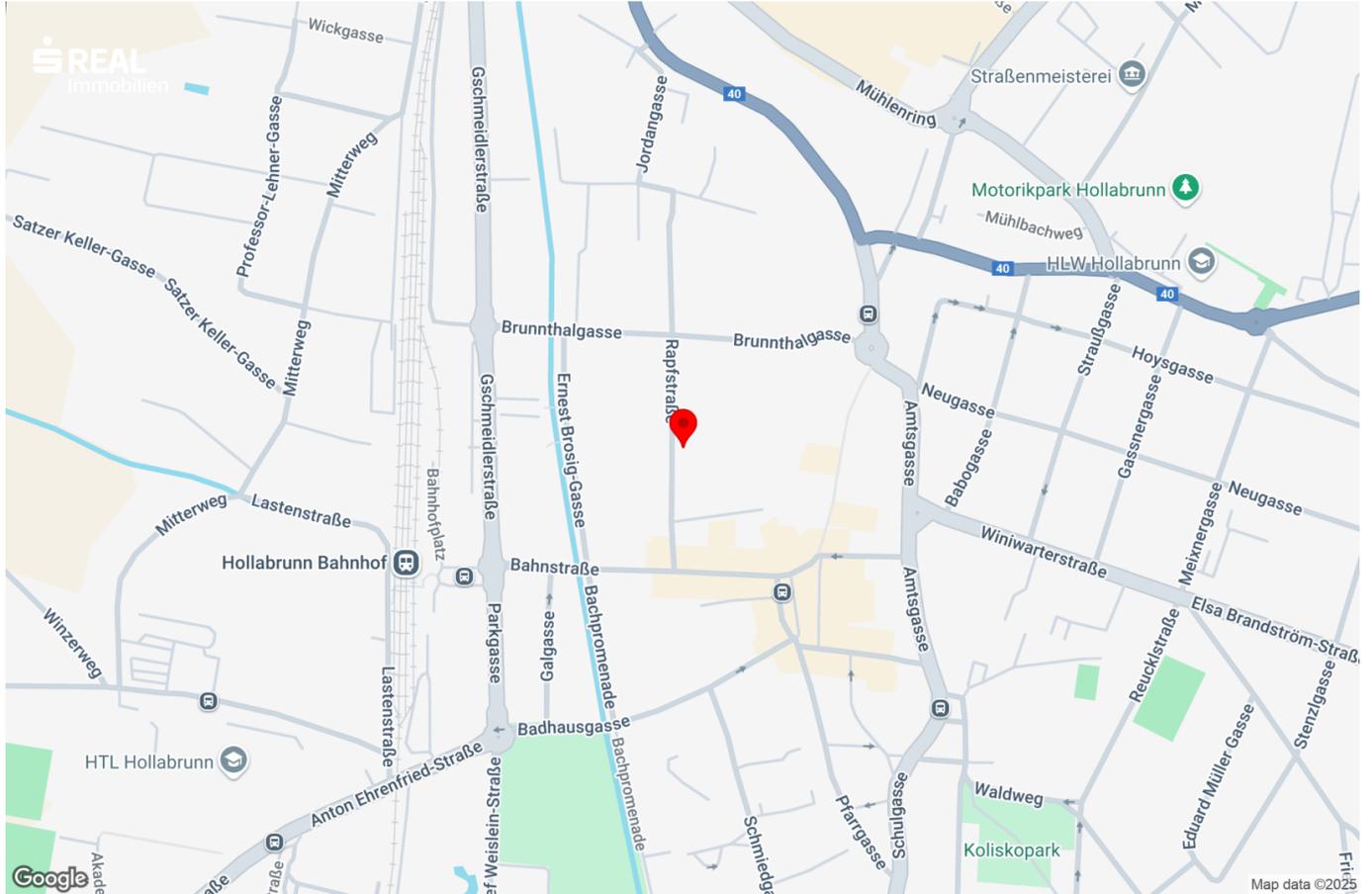








Skizze



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 m² 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 m² 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 CO₂-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 Kleinhaugsdorf nach Znaim

Mietkonditionen

- **Nebenkosten bei Anmietung:** 3 Bruttomonatsmieten Kaution
- **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.

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.

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.