

## TOP – NEUBAU – EIGENTUMSWOHNUNGEN mit Gärten, Terrassen, Balkonen in bester ZENTRUMSRUHELAGE!



**Objektnummer: 960/59612**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	92,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	33,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	423.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Beil**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26342

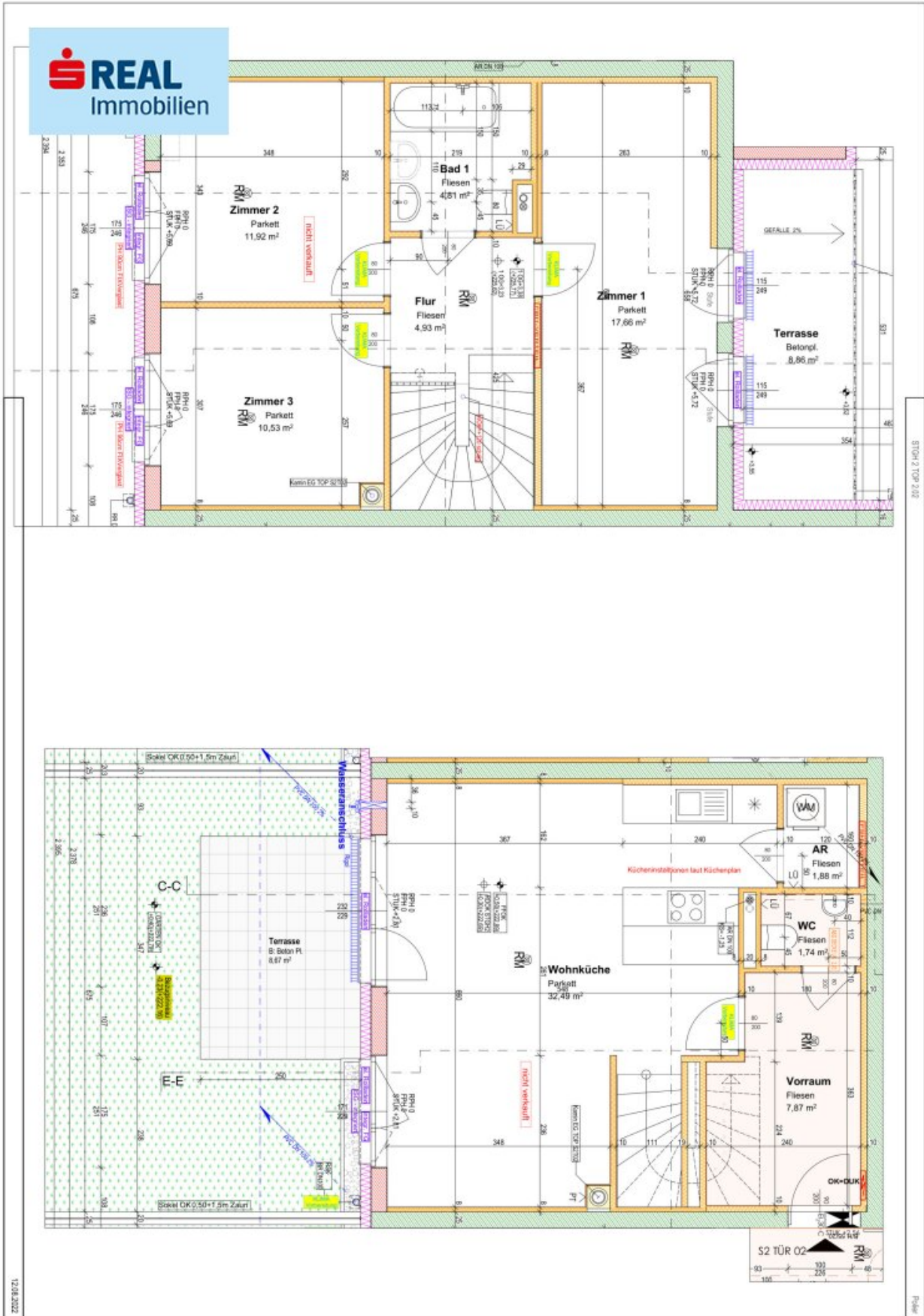
















## Objektbeschreibung

### **HERMES – Eigentumswohnungen in bester Zentrumsruhelage**

Das neue Wohnhausprojekt **HERMES** in Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise – schlüsselfertig wird in bester Ruhelage im Zentrum von Hollabrunn, auf einem rechteckig konfigurierten, ebenen Grundstück (insgesamt ca. 2.493 m<sup>2</sup> Gesamtfläche) eingebettet und in bester Infrastruktur und Anbindungen errichtet!

**Baubeginn war März 2022 - das Projekt wurde bereits fertiggestellt!!!**

**Bis auf 4 Wohnungen (STIEGE 1, Tür 4, sowie STIEGE 2, Tür 2) sind alle Wohnungen verkauft und bereits übergeben!**

**Bei diesen noch "zu kaufenden Wohnungen" können Sie sich noch die Fliesen, sowie Parkettböden nach Ihrem Wunsch aussuchen!!!**

Es entstehen 28 hochwertige – auf zwei Häusern/Stiegen verteilte helle Eigentumswohnungen mit Gärten, Terrassen und Balkonen. Weiteres stehen 42 PKW-Stellplätze (im Eigentum-Grundbuch) zum Kauf zur Verfügung!

#### **STIEGE 1 (insgesamt 18 Wohneinheiten) – westseitig „Rapfstraße“ orientiert**

- 1. OG: 3 x 2 Zimmerwohnungen, 2 x 3 Zimmerwohnungen, 1 x 4 Zimmerwohnungen
- 2. OG: 3 x 2 Zimmerwohnungen, 2 x 3 Zimmerwohnungen, 1 x 4 Zimmerwohnungen
- DG: 3 x 2 Zimmerwohnungen, 2 x 3 Zimmerwohnungen, 1 x 4 Zimmerwohnungen

#### **STIEGE 2 (insgesamt 10 Wohneinheiten) – gartenseitig, ost- süd orientiert**

- EG: 5 Maisonette-Wohnungen (EG + OG): 3 x 4 Zimmer, 1 x 3 Zimmer, 1 x 5 Zimmer > alle mit Terrassen/Balkonen

- EG: 2 x 3 Zimmerwohnung inkl. Garten/Terrasse
- 1.OG: 1 x 2 Zimmer, 2 x 3 Zimmer (alle mit Balkonen)

Die Zufahrt/Eingang erfolgt von der Rapfstraße über die Stiege 1/Haus 1 - mittels einem ferngesteuerten Sektionaltor, somit ist der Zugang nur für Wohnungseigentümer möglich. Über den fein gestalteten PKW-Parkplatz – mit der im Zentrum thronenden-**historischen „Hermesstatue“** erreichen Sie die Stiege 2/Haus 2 mit den Garten- sowie Maisonnette-Wohnungen.

Die einzelnen Wohneinheiten weisen alle große Terrassen, Balkone oder Gärten mit verschiedenen Ausrichtungen auf; aufgrund des vorhandenen Liftes in Stiege 1/Haus 1 sind alle Wohnungen **barrierefrei**.

Ausreichend Parkplätze im Freien (27) aber auch „als Multiparking-System“ in Stiege 1/Haus 1 (15) im EG und Untergeschoss (ähnlich Tiefgarage) sind vorhanden. Bei Kauf erfolgt Eigentums-Eintragung im Grundbuch!

„Visuelle Erklärung/Info“ des Multiparking Systems finden Sie unter diesem Link: <https://www.klaus-multiparking.at/product-semi-automatic/trendvario-6200>

### Perfekte Lage des Projektes HERMES:

- Zentral im Zentrum in einer Seitenstraße, ruhig gelegen – umgeben von historischen Einfamilienhäusern, „quasi vor der Haustüre“ befinden sich alle Nahversorger, viele Geschäfte, Bushaltestelle und Bahnhof in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar.
- Facettenreiche Gastronomie, hohes Schulangebot, EURO-Center und EKZ mit einer Vielzahl von Geschäften, im Nahbereich LKH Hollabrunn, Heurige/Kellergasse mit dem „legendärem Mozart-Pinkelstein“, Kolisko-Aussichtswarte, Motorikpark für „jung und alt“.....usw.
- Praktische Verkehrsanbindung: In ca. **40 Minuten über S 3 und A 22 mittels**

**PKW/Bahn nach Wien, ca. 15 Minuten nach Stockerau, Tulln, Mistelbach, sowie Grenzübergang Kleinhaugsdorf nach Znaim.**

•

#### **HARD FACTS - technische Daten:**

- Baugenehmigung liegt vor, Gesamtprojektfinanzierung gesichert
- langjährige, positive Kooperation mit geprüftem, seriösen Bauträger lt. Bauträgervertragsgesetz (ca. 10 Bauprojekte gemeinsam umgesetzt) – grundbücherliche und treuhändische Abwicklung über renommierten Treuhänder/Rechtsanwalt
- **PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER** – Gesamtabwicklung exklusiv über zertifizierten **Bankenmakler s REAL** (Eigentümer ERSTE-Bank) in Kooperation mit div. Finanzpartnern
- **MASSIVBAUWEISE** > Hohlblockmauerwerk 20-25 cm + Wärmedämmung 16 cm EPS F+ (hochdämmend), Reibputz
- Kunststoff-Alufenster in Dreh/Kipp- Ausführung, **3 Scheiben-Wärmeschutzverglasung**, Terrassentüren + Fenster im EG in **einbruchshemmender Ausführung (Mehrfachverriegelung)** > **aushebelsicher - Rollläden elektrisch/inkl. integrierter Fliegengitter**
- Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung über hochmoderne, ressourcenschonende, **nahezu CO 2 neutrale PELLETS-Heizung**
- individuelle Verbrauchsabrechnung (Raumthermostat in jeder WHG) Heizung und Wasser
- jede Wohnung verfügt über einen **zusätzlichen Lagerraum**

- **freie Wahl** von vorhanden Fliesen- und hochwertigen Parkettböden
- Individuelle Wohnraumgestaltung nach technischen und statischen Möglichkeiten während der Bauphase, gerne möglich!
- Einfahrt mittels ferngesteuertem Sektionaltor – somit **KEIN Eingang von NICHTeigentümern**
- Einbau von Klimaanlage oder sonstige Zusatzwünsche sind ebenfalls gerne möglich!

Geschätzte Betriebskosten: vorläufiges A-Konto € 2,50 /m<sup>2</sup> exkl. USt.

Geschätzte Heizkosten: je nach Verbrauch ca. € 1,38 /m<sup>2</sup> (inkl. Warmwasser/Service/Wartung)

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin – ich freue mich!**

### **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.