

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



Objektnummer: 960/59596
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Hollabrunn
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	98,46 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	366.302,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Christian Beil

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

T +43 (0)5 0100 - 26342
H +43 664 8181681







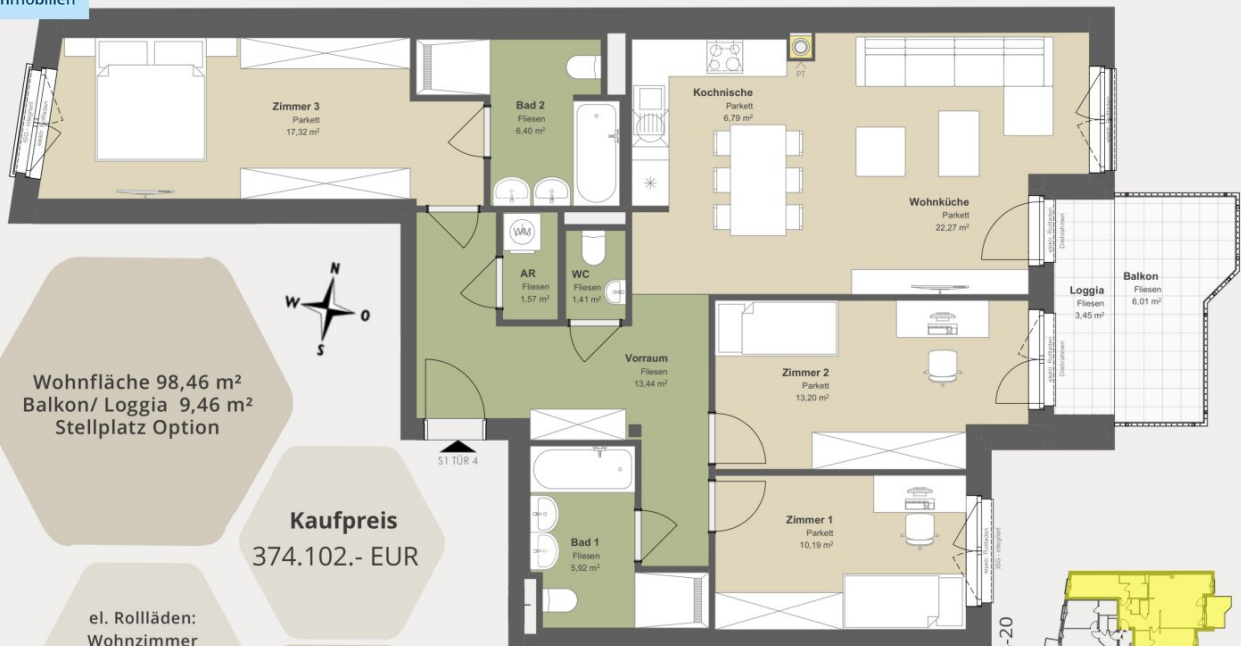






H1 TÜR 4

1.OG -4 ZIMMER



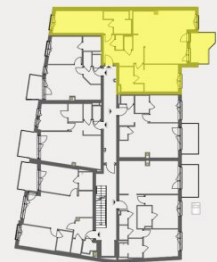
Wohnfläche 98,46 m²
Balkon/ Loggia 9,46 m²
Stellplatz Option

Kaufpreis
374.102.- EUR

el. Rollläden:
Wohnzimmer
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3

integr. Fliegengitter:
Zimmer 1
Zimmer 3
Drehrahmen:
Wohnzimmer
Zimmer 2

RAPESTRASSE 18-20



17



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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 konfiguriertem, ebenen Grundstück (insgesamt ca. 2.493 m² 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 und 16 - sowie STIEGE 2, Tür 2 und 4) 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 Häuser/Stiegen verteilte - helle Eigentumswohnungen mit Gärten, Terrassen und Balkone. 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/Balkone

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

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 Maisonnettewohnungen.

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 /m² exkl. UST

Geschätzte Heizkosten: je nach Verbrauch ca. € 1,38 /m²
(inkl. Warmwasser/Service/Wartung)

Für eine KOSTENLOSE, umfangreiche Beratung stehe ich Ihnen gerne nach Terminvereinbarung in meinem Büro in 2000 Stockerau, Sparkassaplatz 1, zur Verfügung; hier sind auch alle Fliesen- und Parkettmuster vorhanden!

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.