

**Schlüsselfertig und belagsfertig! Erstbezug | Neubau | mit  
S-Bahn ca. 15 min. HBF Wien | Luftwärmepumpe inkl.  
Kühlfunktion!**



**Objektnummer: 14272**

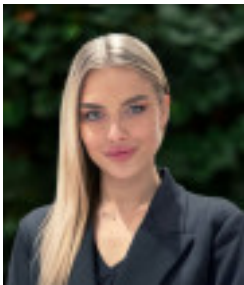
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2481 Achau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	179,73 m²
<b>Nutzfläche:</b>	215,83 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	33,74 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,53 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	524.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

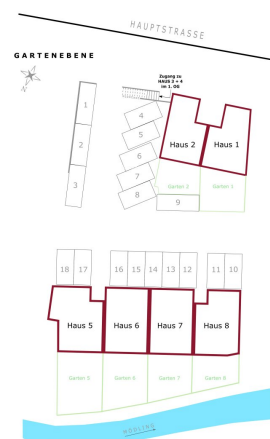
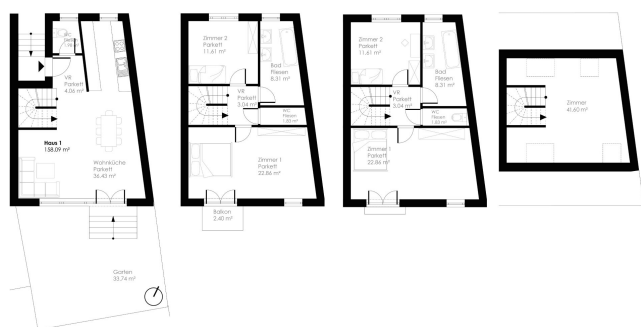
T +43 1 3709098





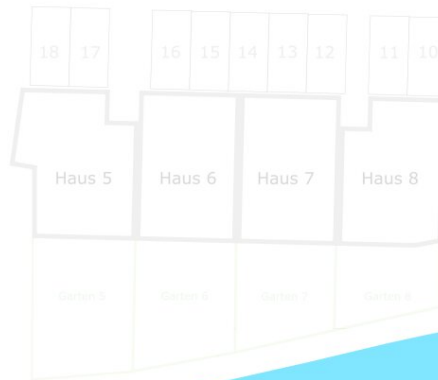
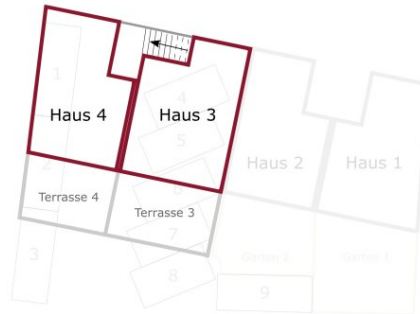




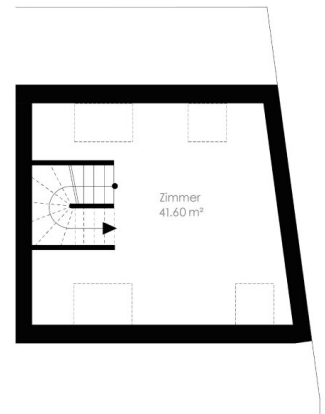
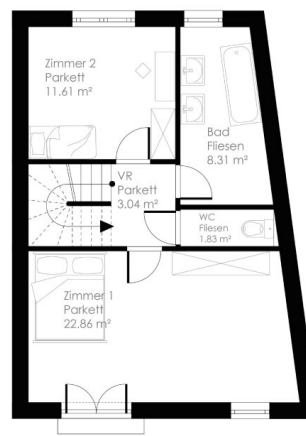
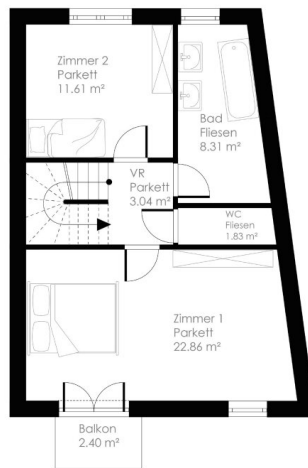
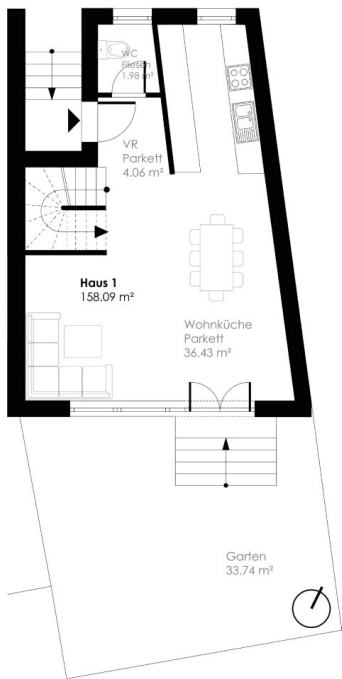


HAUPTSTRASSE

1. OBERGESCHOSS



MÖDLING





## Objektbeschreibung

### REIHENHAUS-NEUBAUPROJEKT - IN ZENTRALER LAGE IN ACHAU - WENIGE MINUTEN BIS ZUR SCS - GUTE VERBINDUNG NACH WIEN - IN KURZER ZEIT AM FLUGHAFEN

Die Reihenhäuser sind **südlich ausgerichtet** und bezaubern durch die **schöne Raumaufteilung** und die **ruhige Innenhoflage**. Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen wie **Balkon, Terrasse und Gärten** und einer **tollen öffentlicher Anbindung** - Sie erreichen den Wiener Hauptbahnhof in **ca. 15 Minuten**.

#### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 4 bis 6 Zimmer zw. 133,37m<sup>2</sup> und 179,73m<sup>2</sup>
- Gärten, Balkon und Terrassen
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Sonnenschutzelementen
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion!
- Fußbodenheizung
- gepflasterte Stellplätze

#### Kurzinfo Lage:

- Bushaltestelle gleich gegenüber



- S- Bahn Station 350m entfernt
- in 9 Autominuten zur SCS
- in 14 Autominuten zur U1 Oberlaa
- in 17 Autominuten direkt zum Flughafen Wien
- Volksschule 160 m entfernt
- Kindergarten in 5 Gehminuten erreichbar
- Supermarkt wie Billa, Hofer und Merkur in 5 Autominuten erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- abwechslungsreiche Gastronomie vom Restaurant bis zum Winzerhof
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Golf, Reiten, etc.

### **Kaufpreise und Kosten zur Übersicht**

**Top 1 = 6 Zimmer - NF: 215,83m<sup>2</sup> -> 524.000,-- EUR**

**Top 2 = 6 Zimmer - NF: 196,22m<sup>2</sup> -> 520.000,-- EUR**

**Top 3 = 4 Zimmer - NF: 178,52m<sup>2</sup> -> 469.000,-- EUR**

**Top 4 = 4 Zimmer - NF: 157,99m<sup>2</sup> -> 515.000,-- EUR**

**Top 5 = verkauft**

**Top 6 = verkauft**

**Top 7 =verkauft**

**Top 8 = verkauft**

**Zusätzlich** zum Haus sind **2 Stellplätze** zum **Kaufpreis von je 14.000€** verpflichtend zu erwerben.

Die Häuser Top 1-Top 3 werden belagsfertig übergeben. Können aber nach Wunsch schlüsselfertig fertiggestellt werden! Diese ist je nach Wunsch der Ausstattung mit einem Aufpreis verbunden.

Das Haus Top 4 wird schlüsselfertig übergeben.

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 9952 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Top 1**

**Dieses exklusive 6 Zimmer Haus mit 179,73m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Freifläche von 36,14m<sup>2</sup> erfüllt alle Träume und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum 4,06m<sup>2</sup>
- Wohnküche 36,43m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer 22,86m<sup>2</sup> mit Balkon 2,40m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer 11,61m<sup>2</sup>

- 3 Zimmer 22,86m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer 11,61m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer 41,6m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer jeweils 8,31m<sup>2</sup>
- 3 WC jeweils ca. 1,9m<sup>2</sup>
- Gartenanteil ca. 33,74m<sup>2</sup>

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Bus 215,216 Haltestelle Achau Gemeinde: 27 Minuten nach Mödling Bahnhof
- Achau Bahnhof: 20 Minuten nach Wien Hauptbahnhof
- Die SCS ist mit Auto in 9 Minuten erreichbar
- Der Flughafen Schwechat ist mit Auto in 17 Minuten erreichbar

### **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **Euro 524.000,--**

**Zusätzlich** zum Haus sind **2 Stellplätze** zum **Kaufpreis von je 14.000€** verpflichtend zu erwerben.

Die Häuser Top 1-Top 3 werden belagsfertig übergeben. Können aber nach Wunsch schlüsselfertig fertiggestellt werden! Diese ist je nach Wunsch der Ausstattung mit einem Aufpreis verbunden.



Das Haus **Top 4** wird **schlüsselfertig** übergeben.

Monatliche Betriebskosten:

240,31€ zzgl. USt. 10,00 %

Rücklage 73,70€

### **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 38,53 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap