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

Objektnummer: 14272

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Provisionsangabe:

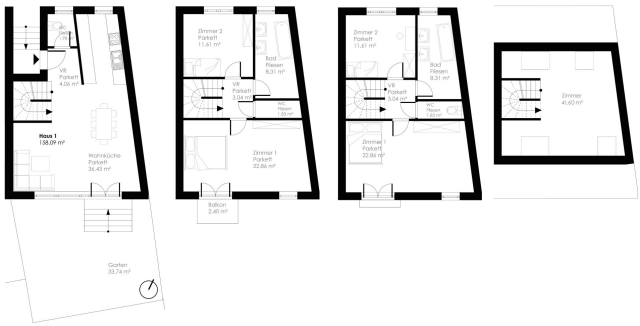
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

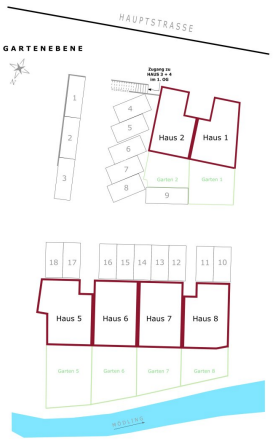
Ihr Ansprechpartner

Elina Strautmane

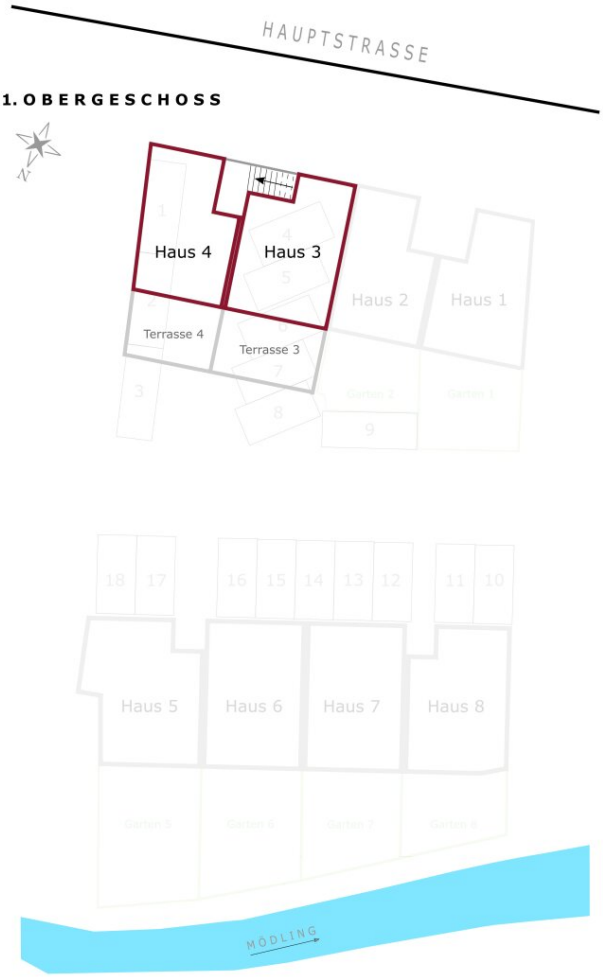
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

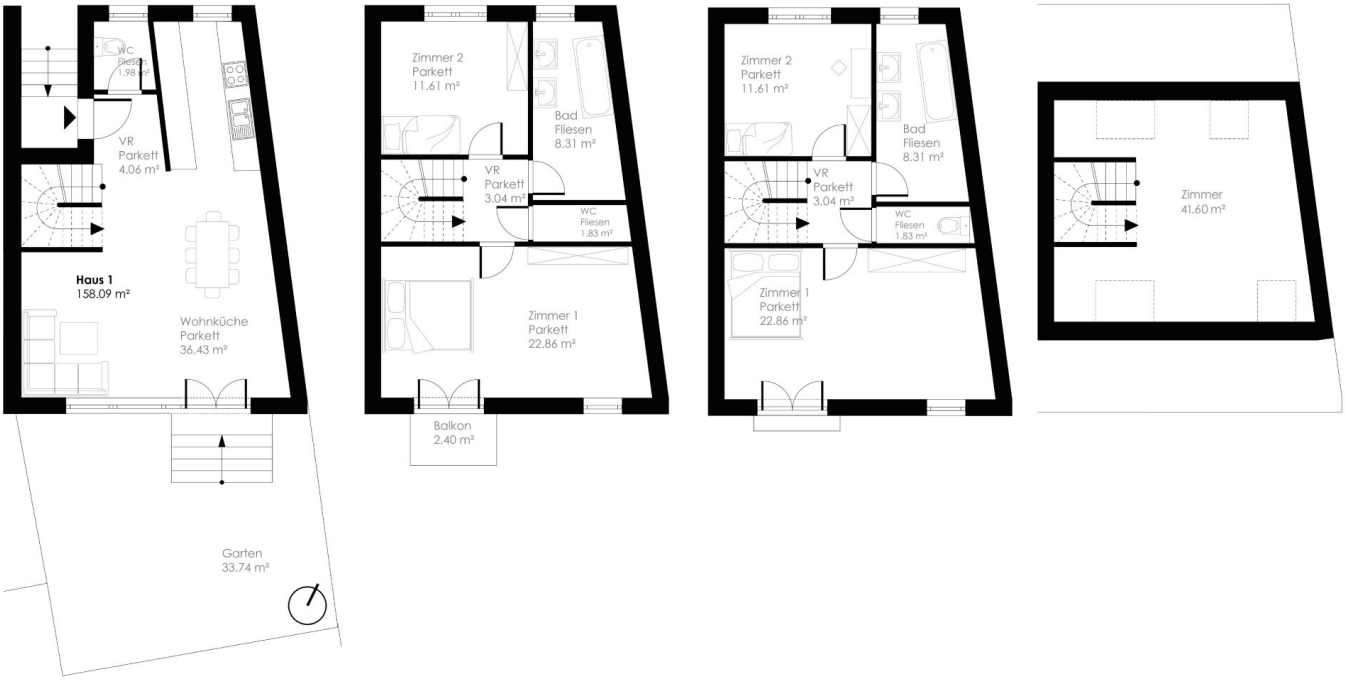
T +43 1 3709098


Haus 1
138.09 m²
Wohnfläche
Parkett
36.43 m²
Garten
33.74 m²
Zimmer 2
Parkett
11.61 m²
Bad
Fliesen
8.31 m²
Zimmer 1
Parkett
22.86 m²
Balkon
2.40 m²
Zimmer
41.60 m²


HAUPTSTRASSE
GARTENEBENE
Haus 1
Haus 2
Haus 5
Haus 6
Haus 7
Haus 8

1. OBERGESCHOSS




WC
Fliesen
1.98 m²
VR
Parkett
4.06 m²
Haus 1
158.09 m²
Wohnküche
Parkett
36.43 m²
Garten
33.74 m²
Zimmer 2
Parkett
11.61 m²
Bad
Fliesen
8.31 m²
VR
Parkett
3.04 m²
WC
Fliesen
1.83 m²
Zimmer 1
Parkett
22.86 m²
Balkon
2.40 m²
Zimmer 2
Parkett
11.61 m²
Bad
Fliesen
8.31 m²
VR
Parkett
3.04 m²
WC
Fliesen
1.83 m²
Zimmer 1
Parkett
22.86 m²
Zimmer
41.60 m²

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. 133,37m² und 179,73m²
- 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: 215,83m² -> 524.000,-- EUR

Top 2 = 6 Zimmer - NF: 196,22m² -> 520.000,-- EUR

Top 3 = 4 Zimmer - NF: 178,52m² -> 469.000,-- EUR

Top 4 = 4 Zimmer - NF: 157,99m² -> 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 **zur Verfügung.**

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 179,73m² Wohnfläche und einer Freifläche von 36,14m² erfüllt alle Träume und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:

- Vorraum 4,06m²
- Wohnküche 36,43m²
- 1 Zimmer 22,86m² mit Balkon 2,40m²
- 2 Zimmer 11,61m²

- 3 Zimmer 22,86m²
- 4 Zimmer 11,61m²
- 5 Zimmer 41,6m²
- 2 Badezimmer jeweils 8,31m²
- 3 WC jeweils ca. 1,9m²
- Gartenanteil ca. 33,74m²

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/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99 52 3313 zur Verfügung.

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
Polizei <3.500m
Post <3.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap