

**SCHLÜSSELFERTIGES HAUS! Erstbezug I Neubau I große  
Terrasse I mit S-Bahn ca. 15 min. HBF Wien I  
Luftwärmepumpe inkl. Kühlfunktion! I hochwertige  
Ausstattung**



**Objektnummer: 15694**

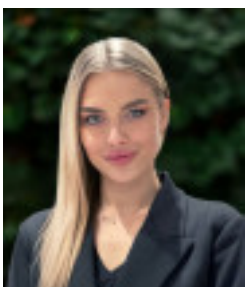
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,37 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	157,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	515.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



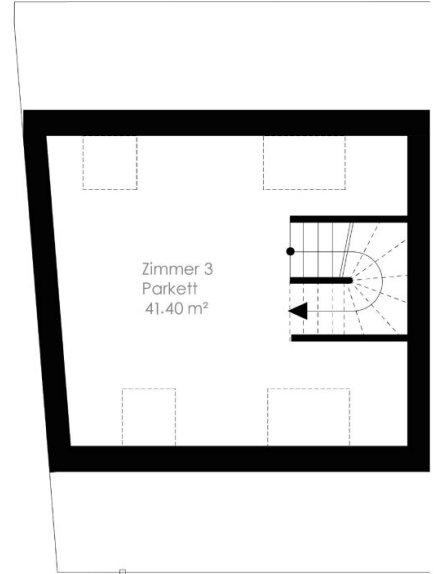
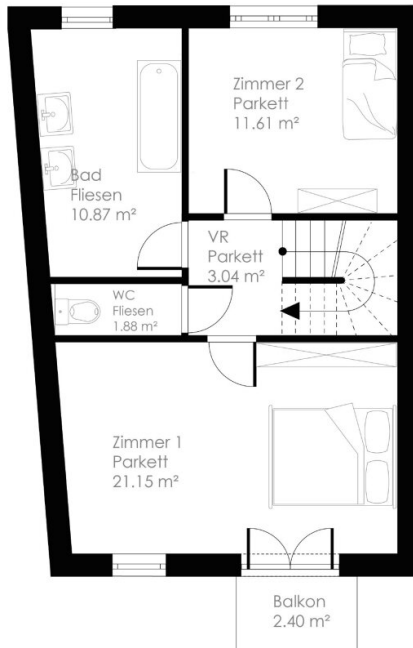
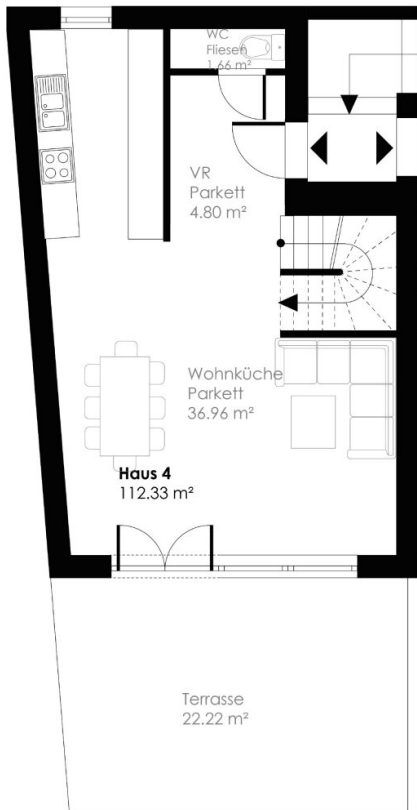












## Objektbeschreibung

Dieses schöne **SCHLÜSSELFERTIGE 4 Zimmer Haus** mit **ca. 133,37m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **Terrasse von ca. 22,22m<sup>2</sup>** lässt **Träume Realität werden**. Die Immobilie überzeugt durch Ihre **südliche Ausrichtung** und bezaubert durch die **durchdachte Raumaufteilung** und die **ruhige Innenhoflage**. Weiters profitieren Sie hier von der **tollen öffentlicher Anbindung** - Sie erreichen den Wiener Hauptbahnhof in **ca. 15 Minuten**.

**Das Haus teilt sich auf wie folgt:**

- Vorraum 4,80m<sup>2</sup>
- Wohnküche 36,96m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer 21,15m<sup>2</sup> mit Balkon 2,40m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer 11,61m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer 41,40m<sup>2</sup>
- Badezimmer 10,87m<sup>2</sup>
- 2 WC jeweils ca. 1,8m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 22,22m<sup>2</sup>

**Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:**

- große Terrasse
- hochwertiger Parkettboden und Fliesen



- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Sonnenschutzelementen
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion!
- Fußbodenheizung
- gepflasterte Stellplätze

#### **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 515.000,--!**

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

Monatliche Betriebskosten:

190,70€ zzgl. USt. 10,00 %

Rücklage 58,48€

### **Energieausweis**

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

### **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.

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane 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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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