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 m²
Nutzfläche:	157,99 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,53 kWh / m² * 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

WC
Fliesen
VR
Parkett
4.80 m²
Wohnküche
Parkett
36.96 m²
Haus 4
112.33 m²
Terrasse
22.22 m²
Zimmer 2
Parkett
11.61 m²
Bad
Fliesen
10.87 m²
VR
Parkett
3.04 m²
WC
Fliesen
1.88 m²
Zimmer 1
Parkett
21.15 m²
Balkon
2.40 m²
Zimmer 3
Parkett
41.40 m²

WC
Fliesen
1.66 m²
VR
Parkett
4.80 m²
Wohnküche
Parkett
36.96 m²
Haus 4
112.33 m²
Terrasse
22.22 m²
Zimmer 2
Parkett
11.61 m²
Bad
Fliesen
10.87 m²
VR
Parkett
3.04 m²
WC
Fliesen
1.88 m²
Zimmer 1
Parkett
21.15 m²
Balkon
2.40 m²
Zimmer 3
Parkett
41.40 m²

Objektbeschreibung

Dieses schöne SCHLÜSSELFERTIGE 4 Zimmer Haus mit ca. 133,37m² Wohnfläche und einer Terrasse von ca. 22,22m² 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 4,80m²
- Wohnküche 36,96m²
- 1 Zimmer 21,15m² mit Balkon 2,40m²
- 2 Zimmer 11,61m²
- 3 Zimmer 41,40m²
- Badezimmer 10,87m²
- 2 WC jeweils ca. 1,8m²
- Terrasse ca. 22,22m²

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- große Terrasse
- hochwertiger Parkettboden und Fließen

- 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/m²a, 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 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!

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
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