

3-Zimmerwohnung mit Grünblick im Süden Wiens, Nähe Laxenburg



Ausblick_Kirche

Objektnummer: 95411

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,20 m ²
Heizwärmebedarf:	D 148,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	210,20 €
Sonstige Kosten:	64,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



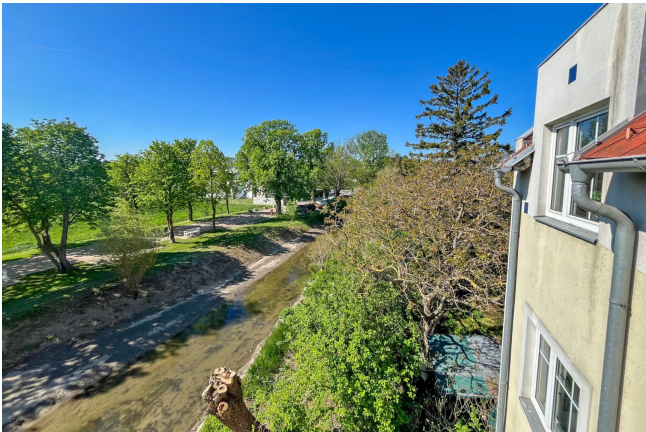
?Karin Hanika

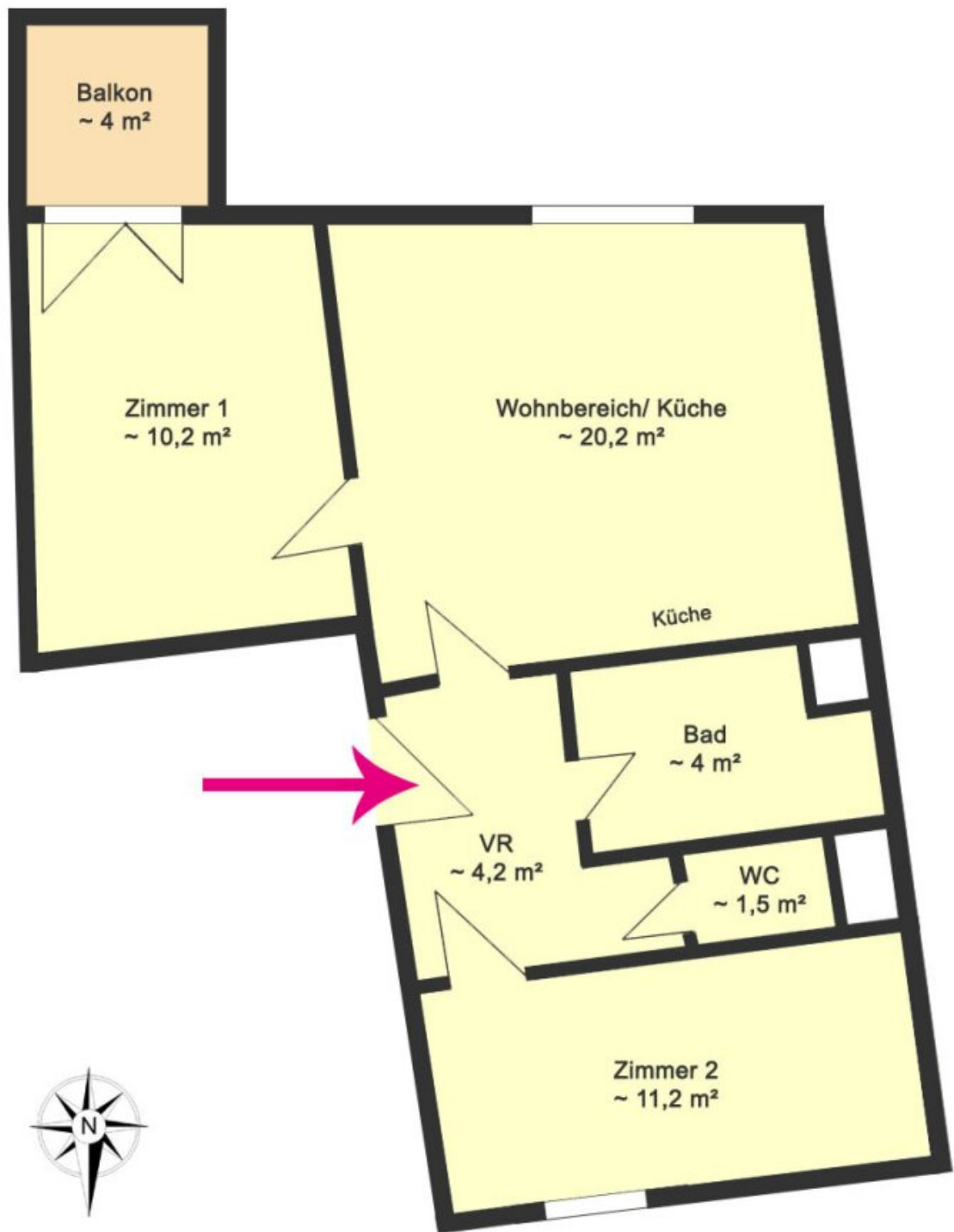
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6











Objektbeschreibung

Die naturnahe, "gesunde" Gemeinde Achau liegt im Bezirk Mödling, ca. 17 km südlich von Wien. Hier im nördlichen Wiener Becken münden Mödlingbach und Krottenbach in die Schwechat, die wasserreiche Landschaft bietet viele schöne flache Rad- und Spazierwege an.

Achau überzeugt mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, einer Vielfalt an kulturellen Angeboten sowie seiner guten örtlichen Infrastruktur. In Gegend zur Anlage findet man Kindergarten, Volksschule, Kinderspielfeld sowie Sport- und Tennisanlagen. Die GolfRange Achau, liegt nur ca. 1 km von der Wohnung entfernt. Winzerhöfe, Gasthäuser und Weingüter in Achau und Umgebung laden zum Verweilen ein

Zur Autobahnauffahrt S1 Leopoldsdorf, der Wiener Außenringschnellstraße, benötigt man ca. 9 Minuten. Vom Bahnhof Achau, der fußläufig gut erreichbar ist, benötigt man mit der Schnellbahn ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof. Vom ca. 2 Gehminuten entfernten Gemeindeamt gibt es eine Busverbindung nach Mödling, wo sich weiterführende Schulen befinden bzw. nach Laxenburg mit Schloss, Schlossteich, traumhaftem Park und einem der besten Eissalons in der Umgebung.

Besonders reizvoll ist die Lage direkt im Zentrum an der Bachpromenade der Mödling, die zu Spaziergängen, Laufrunden und, aufgrund des hervorragenden Radwegenetzes der Gemeinde, zu ausgedehnten Radtouren einlädt.

Die angebotene Eigentumswohnung liegt im 2. Stock (Dachgeschoß) und bietet ihren zukünftigen Bewohnern ca. 51 m² Wohnfläche. Vom zentralen Vorraum ausgehend stehen ein Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und ein nördlich ausgerichtetes Zimmer zur Verfügung. Besonders hell und freundlich liegt das Wohn-Esszimmer mit Einbauküche und ein weiteres Zimmer mit Ausgang auf den Südbalkon, der wirklich einen Traumblick auf die örtliche Kirche, den Mödlingbach und die umliegenden Felder bietet.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, ein Kinder- bzw. Fahrradabstellraum und eine allgemeine Waschküche befinden sich im Haus. Die Beheizung erfolgt mittels neuer Gastherme.

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 <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

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