

**NEUBAU ERSTBEZUG - 75m² Premium 3 Z(immer
Gartenwohnung - ACHAU**



Objektnummer: 6460/118

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,91 m ²
Garten:	127,43 m ²
Heizwärmebedarf:	A 31,83 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	530.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





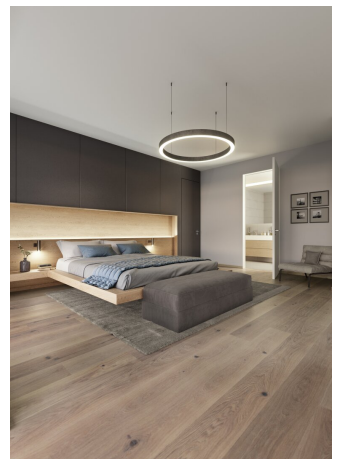














BEL AIR

PREMIUM GARDEN SUITES

Stiege A, Top A.03
EG
Hintausstraße, 2481 Achau

Wohnfläche	75,91 m ²
Einlagerungsraum	2,07 m ²
Gerätehaus	3,08 m ²
Terrasse	31,15 m ²
Garten	127,43 m ²
Raumhöhe = 2,68 m, 2,48 m	



EN-PROJEKT DER



BELAIR-ACHAU/AT



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltenen, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Spiegelsitz und Colorisierung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Stabdrehen sowie möblier- und bauteilbedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungseinheiten sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Maßstab 1:100 bei A3 - Planstand: 07.04.2022.

Objektbeschreibung

BESONDERS! LEBEN IN MITTEN DER NATUR - UNWEIT VON WIEN - BELAIR

Sie wollen in absoluter Grünruhelage wohnen und schätzen gleichzeitig die Nähe zu Wien? Sie suchen Ruhe und Erholung genauso wie attraktive Freizeitmöglichkeiten und eine familiengerechte Infrastruktur? Sie lieben unaufgeregtes, klares Design ebenso wie traumhafte Terrassen und großzügige Freiflächen? Dann wird Sie unser neuestes Wohnprojekt Bel Air in Achau (Bezirk Mödling) begeistern.

Alle Premium Suites beeindrucken jetzt mit noch großzügigeren Eigengärten. In den privaten Grünoasen können Sie entspannt zur Ruhe kommen und die Seele baumeln lassen. Das harmonische Farbenspiel von Pflanzen strahlt eine tiefe Ruhe aus, nicht nur während der warmen Jahreszeit, sondern bei guter Planung das ganze Jahr über. Der Rasen lädt zum Spielen und Herumtollen ein, stylische Sitzgruppen sind wie geschaffen für gemütliche Stunden mit der ganzen Familie.

BAUWEISE

Dieses außergewöhnliche Wohnprojekt ist modern gestaltet: Glas, Holz, Wienerberger Ziegel und clever eingesetztes Tageslicht machen seine optische Faszination aus.

PERSÖNLICHER FREIRAUM

Die Wohndichte in Bel Air ist durch wenige Einheiten pro Baukörper gering. Die verschiedenen Wohnungstypen lassen keine Wünsche offen und verfügen zu 80% über einen Masterbedroom, also ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Bad und eigener Garderobe.

NATURNAH GEPLANT

Großzügige Terrassen und Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie und holen die Natur direkt ins eigene Wohnzimmer.

NACHHALTIG GEBAUT

Höchste Wärme- und Energieeffizienz sorgen für geringe laufende Kosten.

EINZIGARTIGES WOHNEN

Insgesamt stehen 32 Wohnungen von 55 - 141 m² mit offenen, durchdachten und barrierefreien Raumkonzepten zur Auswahl.

WEITER GEDACHT

Jede Wohnung besticht durch faszinierendes Design und eine hochwertige Ausstattung inklusive eigenem Garten oder eigener Terrasse.

RUHELAGE IN CITYNÄHE

Bel Air liegt mitten in der Natur – und doch ist der Wiener Hauptbahnhof nur 15 Minuten vom neuen Bahnhof Achau entfernt.

BESTES PREIS-LEISTUNGSVERHÄLTNIS

Die Traumwohnungen sind durch die qualitativ hochwertige Umsetzung durch renommierte Fachbetriebe auch ein sicheres Investment.

Eine Übersicht über alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auf unserer Homepage <https://carma-partner.at/immobilien/>

KONDITIONEN

Top A 3

Wohnfläche ca. 75,91m²

Terrasse ca. 31,15m²

Garten ca. 127,43m²

Kaufpreis: € 530.000,-,-

Stellplatz: € 8.000,- inklusive E-Vorbereitung

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Beziehbar: nach Fertigstellung

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 40 50 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt

erstmal durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap