

**NEUBAU ERSTBEZUG - 75m<sup>2</sup> Premium 3 Z(immer  
Gartenwohnung - ACHAU**



**Objektnummer: 6460/118**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.







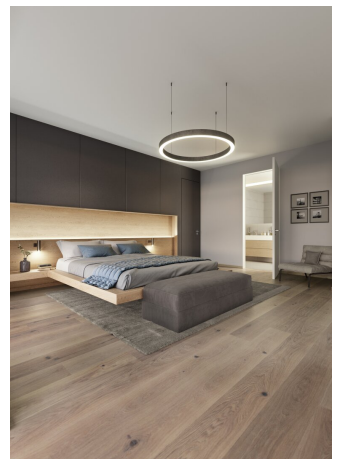














# BEL AIR

PREMIUM GARDEN SUITES

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

Wohnfläche	75,91 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,07 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	3,08 m <sup>2</sup>
Terrasse	31,15 m <sup>2</sup>
Garten	127,43 m <sup>2</sup>
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 Wohnungsgrößen 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 m<sup>2</sup> 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. 75,91m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 31,15m<sup>2</sup>

Garten ca. 127,43m<sup>2</sup>

**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](mailto: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