

## Premium Erstbezug Nähe Schloss Laxenburg



**Objektnummer: 7512/66**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	54,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.851,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko E Horvath BA**

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7





## Objektbeschreibung

### Premium Erstbezug Villen Nähe Wien HAUS A / HAUS B / HAUS C

Absolute Grünruhelage in einem der begehrtesten Vororte Wiens sowie eine perfekte Anbindung an Wien garantieren Lebensqualität pur.

### Das Projekt verfügt über 32 Wohneinheiten, aufgeteilt in 3 Villen sowie 51 PKW Abstellplätze.

Die Urban Apartments mit durchdachten Wohnkonzepten in Ziegelmassivbauweise, mit einer Raumhöhe von 2,90m sowie Fuß- und Deckenkühlung und Heizung entsprechen einer Wohnimmobilie der gehobenen Klasse. Klare Formen, moderne Architektur, edle Materialien, hinterlüftete Fassaden spiegeln die Vision der Funktionalität des zukünftigen Wohnens.

Leben in der Natur mit einem ausgezeichneten Freizeitangebot, wie Golf, Radfahren, Tennis, Fußball, Basketball usw. Die Wellnessbäder werden durch eine der modernsten Heizanlagen mit Luftwärmepumpe beheizt und im Sommer gekühlt.

### Ausstattung Highlights:

Bodentiefe Holz- Alufenster, Elektrischer Sonnenschutz, großförmige Fliesen Marke: ATLAS CONCORDE, Vollholzböden- Eiche Rustika Marke: LANDEGGER

51 Abstellplätze davon 2 PKW Stellplätze werden als Car Sharing angeboten. Auf Wunsch können E- Stellplätze für den Betrieb einer Ladestation mit einer Leistung von 3,5KW jederzeit nachgerüstet werden.

### Freie Wohnungen bereits Schlüsselfertig:

#### *HAUS A / 4 Wohneinheiten*

A3 EG : 76m<sup>2</sup> + 32m<sup>2</sup> Terrasse + 127m<sup>2</sup> Garten € 530.000.-

A5 1OG: 99m<sup>2</sup> Balkon 19m<sup>2</sup> € 590.000.-

A9 2OG: 99m<sup>2</sup> Balkon 19m<sup>2</sup> € 600.000.-

A13 DG: 135m<sup>2</sup> Terrasse 177m<sup>2</sup> € 1.120.000.-

#### *HAUS B / 5 Wohneinheiten*

B1 EG : 121m<sup>2</sup> Terrasse 42m<sup>2</sup> Garten 108m<sup>2</sup> € 800.000.-

B2 EG: 133m2 Terrasse 40m2 Garten 102m2 € 860.000.-

B3 1OG: 106m2 Loggia 20m2 € 700.000.-

B5 1OG: 54m2 Loggia 20m2 € 399.000.-

B6 2.OG: 100m2 Loggia 20m2 € 670.000.-

### *HAUS C / 7 Wohneinheiten*

C1 EG: 89m2 Terrasse 31m2 Garten 56m2 € 600.000.-

C2 EG: 144m2 Terrasse 38m2 Garten 146m2 € 1.050.000.-

C4 1OG: 106m2 Loggia 10m2 € 690.000.-

C5 1OG: 144m2 Balkon 37m2 € 900.000.-

C6 1OG: 54m2 Loggia 20m2 € 399.000.-

C7 2OG: 100m2 Balkon 36m2 € 640.000.-

C8 2OG: 130m2 Balkon 47m2 € 850.000.-

Anmeldung zum OPEN HOUSE: [office@immobilienhorvath.at](mailto:office@immobilienhorvath.at)

### **Luxus am Land - Minimalistische Architektur für maximalen Wohngenuss**

Eingebettet zwischen idyllischen Wiesen und Wäldern liegt der kleine Ort Achau in der Nähe von Schloss Laxenburg. Absolute Grünruhelage in einem der begehrtesten Vororte Wiens sowie eine perfekte Anbindung an die City garantieren Lebensqualität pur.

*„Die Möglichkeit, dass Träume wahr werden können, macht das Leben erst Interessant“ Paulo Coelho*

Grünruhelage in Citynähe

Das Projekt mit insgesamt 32 Wohneinheiten von 55-141m2 mit durchdachten

Raumkonzepten, liegt mitten in der Natur mit einem ausgezeichneten Freizeitangebot.

Klare Formen, moderne Architektur und edle Materialien spiegeln die Vision von Bel Air wieder. Qualität spielt eine ebenso große Rolle wie Komfort und Funktionalität.

Die Premium Wohnung verfügt über ca. 54,07m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Raumhöhe von 2,68 mt. Das Objekt eignet sich hervorragend als `first Investment`.

### **TOP AUSSTATTUNG:**

- \* Bodentiefe Fensterfronten
- \* Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung
- \* Deckenheizung + Deckenkühlung
- \* Hinterlüftete Fassade
- \* Holz-Alu-Fenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung (Firma Katzbeck)
- \* Elektrischer Sonnenschutz in RAL Farbe
- \* Fliesen : keramisches Feinsteinzeug 60 x 120 (Atlas Concorde oder Marvel Calacatta)
- \* Vollholzparkett, Eiche Rustic Natur Landhausdielen 2400 x 158 x 15 (Landegger)
- \* PKW Parkplätze

Erstklassige Infrastruktur, per S-Bahn gelangen Sie in nur 15 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof. Tolles Freizeitangebot, Familien- und Kinderparadies, 9 Loch Golfplatz vor Ort, Reitcenter, Thermen-Radweg und und und...

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Horvath, Konz. Immobilienmaklerin unter T: +

43/676-7740-865 jederzeit gerne zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <3.000m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap