

**Ab sofort auch Schlüsselfertig möglich! Erstbezug |  
Neubau I mit S-Bahn ca. 15 min. HBF Wien |  
Luftwärmepumpe inkl. Kühlfunktion!**



**Objektnummer: 14268**

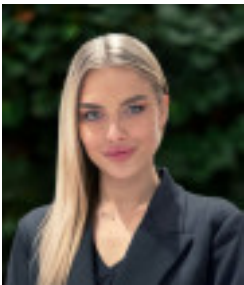
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2481 Achau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	112,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	136,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

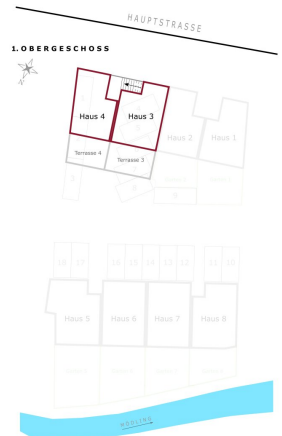
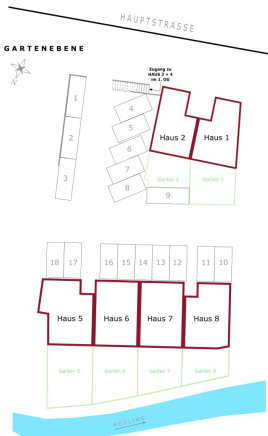
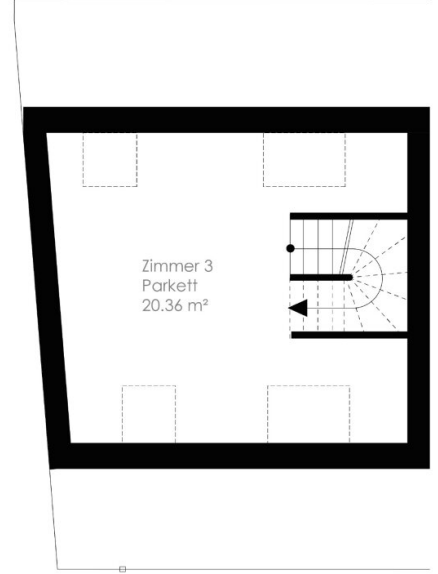
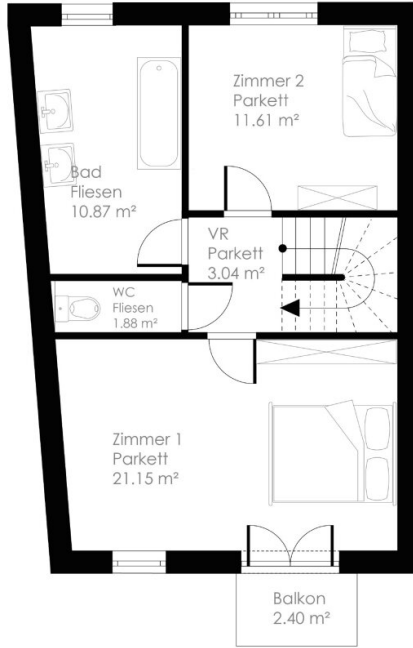
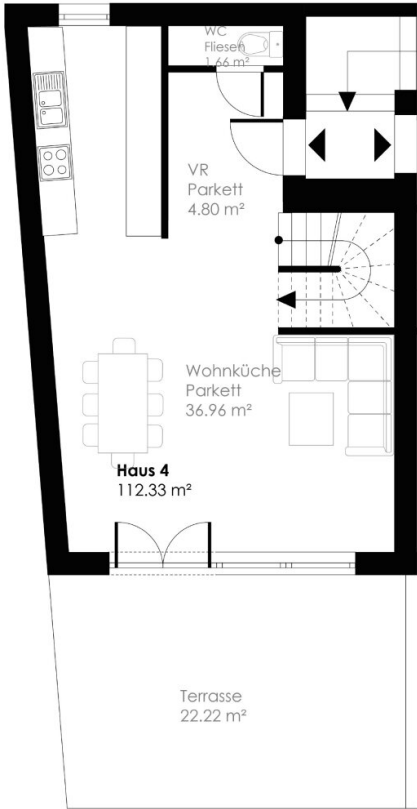
## Ihr Ansprechpartner



**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098



## Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

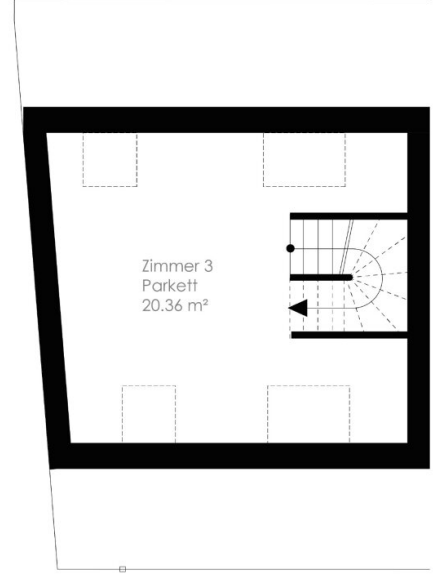
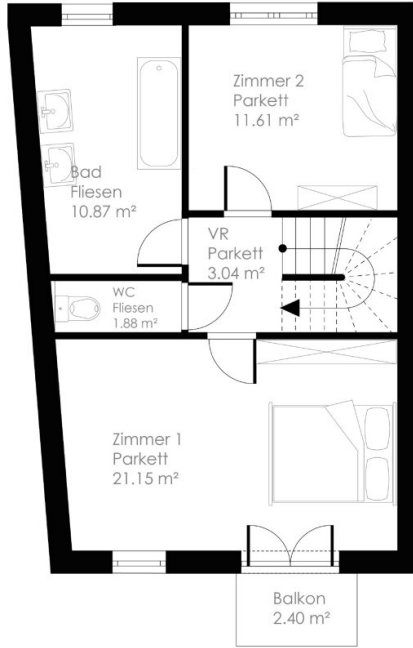
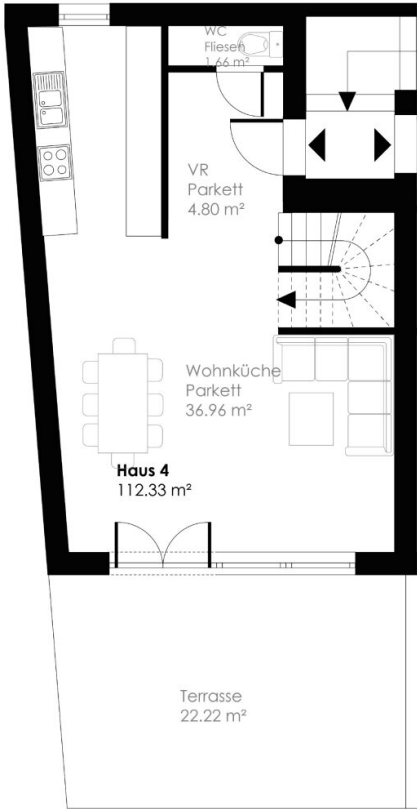
<b>Kaufpreis</b>	<b>450.000.- EUR</b>
Kaufnebenkosten	45.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	45.000.- EUR
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>450.000.- EUR</b>



**!! FINANZIERUNGEN  
 BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**

<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>45</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>20</b>
Monatliche Rate €	1.853,00	2.044,09	2.197,95	2.422,73

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.



## Objektbeschreibung

### REIHENHAUS-NEUBAUPROJEKT - IN ZENTRALER LAGE IN ACHAU - WENIGE MINUTEN BIS ZUR SCS - GUTE VERBINDUNG NACH WIEN - IN KURZER ZEIT AM FLUGHAFEN

Die Reihenhäuser sind **südlich ausgerichtet** und bezaubern durch die **schöne Raumaufteilung** und die **ruhige Innenhoflage**. Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen wie **Balkon, Terrasse und Gärten** und einer **tollen öffentlicher Anbindung** - Sie erreichen den Wiener Hauptbahnhof in **ca. 15 Minuten**.

#### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 4 bis 6 Zimmer zw. 112,33m<sup>2</sup> und 158,09m<sup>2</sup>
- Gärten, Balkon und Terrassen
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Sonnenschutzelementen
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion!
- Fußbodenheizung
- gepflasterte Stellplätze

#### 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.

### **Kaufpreise und Kosten zur Übersicht**

**Top 1 = 6 Zimmer - NF: 194,23m<sup>2</sup> -> 524.000,-- EUR**

**Top 2 = 6 Zimmer - NF: 176,64m<sup>2</sup> -> 520.000,-- EUR**

**Top 3 = 4 Zimmer - NF: 149,89m<sup>2</sup> -> 469.000,-- EUR**

**Top 4 = 4 Zimmer - NF: 136,95m<sup>2</sup> -> 465.000,-- EUR**

**Top 5 = verkauft**

**Top 6 = verkauft**

**Top 7 =verkauft**

**Top 8 = verkauft**

**Zusätzlich** zum Haus sind **2 Stellplätze** zum **Kaufpreis von je 14.000€** verpflichtend zu erwerben.

**Betriebskosten:** Belaufen sich auf ca. 2,50 Euro (Hausbetriebskosten, Verwaltung) + 10% Ust. per Quadratmeter Wohnnutzfläche.

**Instandhaltungsrücklage:** Belaufen sich auf ca. 0,90 Euro per Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben. Können aber nach Wunsch schlüsselfertig Fertiggestellt werden! Diese ist je nach Wunsch der Ausstattung mit einen Aufpreis verbunden.

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 395 69 69 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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!

**Top 4**

**Dieses schöne 4 Zimmer Haus mit ca. 112,33m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Freifläche von ca. 22,22m<sup>2</sup> lässt Träume Realität werden und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum 4,80m<sup>2</sup>
- Wohnküche 36,96m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer 21,15m<sup>2</sup> mit Balkon 2,40m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer 11,61m<sup>2</sup>



- 3 Zimmer 20,36m<sup>2</sup>
- Badezimmer 10,87m<sup>2</sup>
- 2 WC jeweils ca. 1,8m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 22,22m<sup>2</sup>

### **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 465.000,--!**

**Zusätzlich** zum Haus sind **2 Stellplätze** zum **Kaufpreis von je 14.000€** verpflichtend zu erwerben.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben.

Monatliche Betriebskosten:

190,70€ zzgl. USt. 10,00 %

Rücklage 58,48€

## **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 38,53 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 395 69 69 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
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 <5.000m

### **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