

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



Objektnummer: 14272

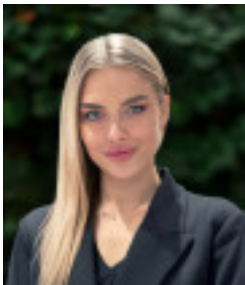
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	158,09 m ²
Nutzfläche:	194,23 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	33,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	524.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

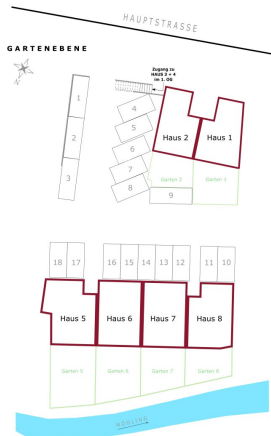
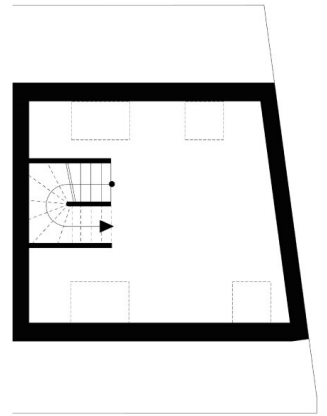
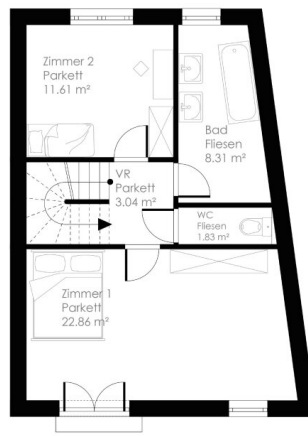
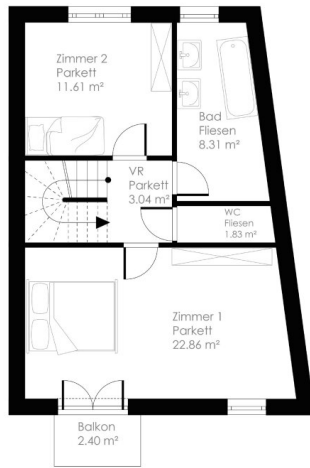
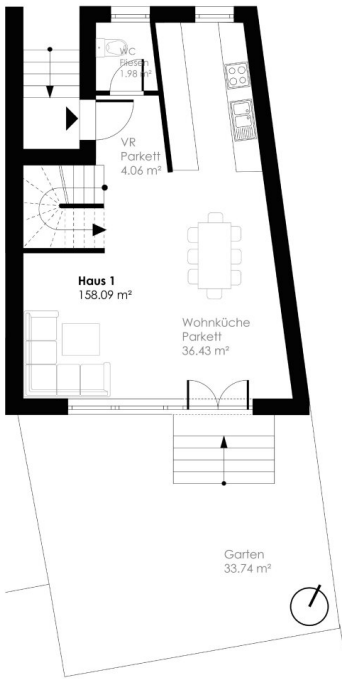
Ihr Ansprechpartner

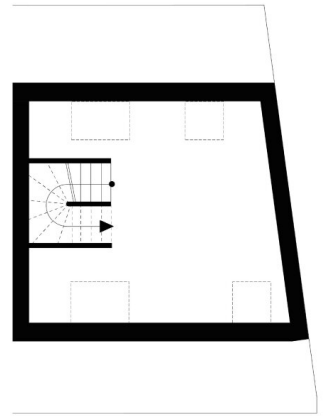
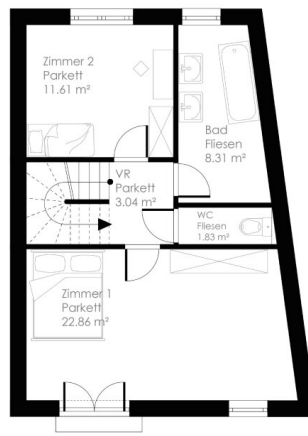
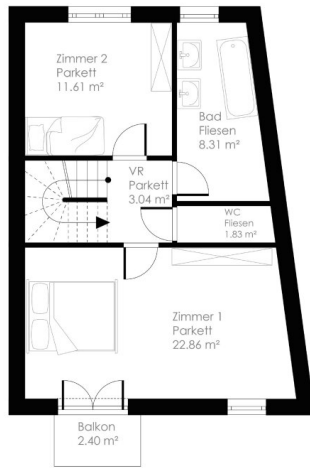
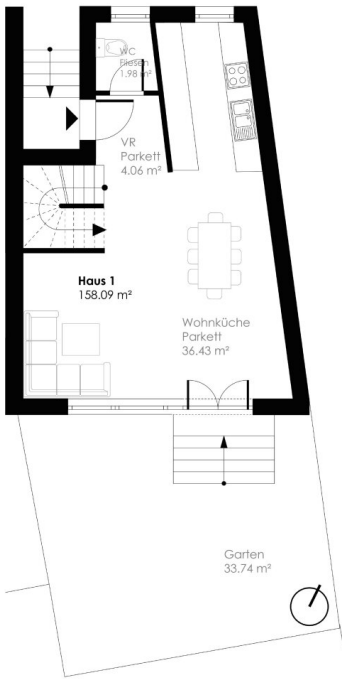


Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098





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. 112,33m² und 158,09m²
- 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: 194,23m² -> 524.000,-- EUR

Top 2 = 6 Zimmer - NF: 176,64m² -> 520.000,-- EUR

Top 3 = 4 Zimmer - NF: 149,89m² -> 469.000,-- EUR

Top 4 = 4 Zimmer - NF: 136,95m² -> 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

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Top 1

Dieses exklusive 6 Zimmer Haus mit 158,09m² Wohnfläche und einer Freifläche von 36,14m² erfüllt alle Träume und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:

- Vorraum 4,06m²
- Wohnküche 36,43m²
- 1 Zimmer 22,86m² mit Balkon 2,40m²
- 2 Zimmer 11,61m²

- 3 Zimmer 22,86m²
- 4 Zimmer 11,61m²
- 5 Zimmer 19,96m²
- 2 Badezimmer jeweils 8,31m²
- 3 WC jeweils ca. 1,9m²
- Gartenanteil ca. 33,74m²

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 524.000,--**

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

Die Häuser werden belagsfertig übergeben.

Monatliche Betriebskosten:

240,31€ zzgl. USt. 10,00 %

Rücklage 73,70€

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 38,53 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

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

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