

**Komplette Innenhoflage! Moderne  
3-Zimmer-Familienwohnung!**



**Objektnummer: 5561/2047**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2481 Achau
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	92,53 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	92,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,97
<b>Kaufpreis:</b>	319.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	373,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.519,96 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



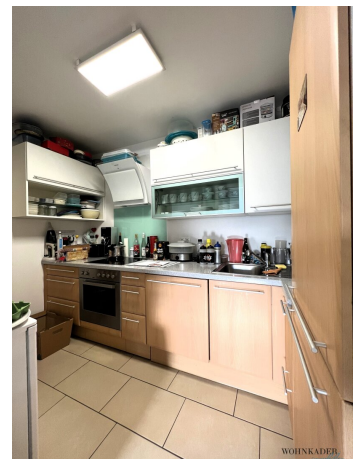
**Mag. Mariya Stazic**

Wohnkader GmbH

Fleischma  
1010 Wien

T +43 676  
H +43 676

Gerne steh  
Verfügung

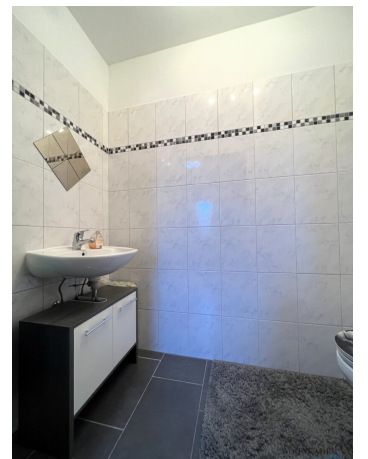
















# Objektbeschreibung

## Herzlich Willkommen Zuhause im Herzen von Achau!

Entdecken Sie das perfekte Zuhause für Ihre Familie - eine charmante 3-Zimmer-Wohnung, eingebettet in eine sanierte Wohnhausanlage mit nur 10 Wohneinheiten. Hier erleben Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt zu verzichten. Nur 20 Minuten von Wien Hauptbahnhof entfernt, erreichen Sie die pulsierende Metropole im Handumdrehen – sei es mit der Bahn oder dem Auto.

Genießen Sie die absolute Ruhe in dieser modernen Wohnhausanlage.

Die Wohnung, gelegen im Innenhofhaus mit lediglich vier Einheiten, besticht nicht nur durch ihre herausragende Lage, sondern auch durch die liebevolle Gestaltung des begrünten Innenhofs.

Ihr eigener Stellplatz ist bereits für Sie reserviert und im Kaufpreis inkludiert.

Die Highlights dieser Familienwohnung im Überblick:

2. **Top-Raumaufteilung:** Die Wohnung beeindruckt mit einer optimalen Raumaufteilung, die jeden Quadratmeter sinnvoll nutzt.
4. **Ein Stellplatz im Innenhof:** Komfortabler Parkplatz direkt vor der Haustür - für diese Wohnung bereits reserviert und im Kaufpreis enthalten.
6. **20 Minuten von Wien entfernt:** Die ideale Verbindung von ländlicher Idylle und urbanem Leben – in kürzester Zeit in der pulsierenden Hauptstadt.
8. **Absolute Ruhelage:** Genießen Sie die Stille und Entspannung in Ihrer neuen Wohnoase.

Die großzügige Wohnfläche von 92,53m<sup>2</sup> verteilt sich auf folgende Räumlichkeiten:

- **Wohnzimmer (34m<sup>2</sup>):** Ein geselliger Treffpunkt für die ganze Familie.
- **Schlafzimmer 1 (17,89m<sup>2</sup>):** Mit viel Platz für die Garderobe – ein Rückzugsort zum Wohlfühlen.
- **Schlafzimmer 2 (11m<sup>2</sup>):** Ideale Rückzugsorte für Kinder oder Gäste.
- **Badezimmer mit Fenster (6,21m<sup>2</sup>):** Moderne Ausstattung mit Dusche, Badewanne,



Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss.

- **Getrenntes WC mit Handwaschbecken (1,9m<sup>2</sup>):** Zusätzlicher Komfort im Alltag.
- **Vorraum und Flur (13,69m<sup>2</sup>):** Einladender Eingangsbereich mit Fenster und viel Tageslicht für ein herzliches Willkommen und viel Platz für Ihre Garderobe.

Diese einzigartige Wohnung wird nicht lange auf Sie warten! Erleben Sie Ihr neues Zuhause live – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Der fixe Kaufpreis von € 319.999,- beinhaltet sogar einen eigenen PKW-Abstellplatz im grünen Innenhof. Hier finden Sie mehr als nur ein Dach über dem Kopf – hier finden Sie ein Zuhause, das Ihre Lebensqualität auf ein neues Niveau hebt.

**Die Betriebskosten dieser Wohnung inklusive Heizkosten Akonto und inklusive USt: 373.000,-**

***Die Wohnung ist derzeit vermietet und bewohnt! Der Mieter zieht aus, 6 Monate nachdem die Wohnung verkauft ist.***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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

Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <6.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap