

## **Erstbezug – Reihenhaus – belagsfertig – Haus 1**



**Objektnummer: 16260**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<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>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	524.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,31 €
<b>USt.:</b>	24,03 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten je Parkplatz betragen 18,68 pro Monat.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





EiselerREAL



EiselerREAL



EiselerREAL













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses neu errichtete Reihenhaus in Achau.

Das Haus besteht aus Erdgeschoss, 1. Stock, 2. Stock und Dachgeschoss.

Insgesamt gibt es 6 Zimmer, 3 WC, 2 Bäder, 1 kleiner Balkon, 1 Technikraum und ein kleiner Garten. Die Wohnfläche beträgt 158m<sup>2</sup>.

**Erdgeschoss:** Hier befindet sich neben einem extra WC und einem Technikraum das große Wohnzimmer mit Platz und Anschlüsse für eine Küche, hier ist genug Platz für einen gemütlichen Ess-, Couch-, Küchen- und Lebensbereich. Hier ist auch der Ausgang in den kleinen Garten.

**1. Stock:** Hier gelangen Sie über einen zentralen Vorraum in 2 Schlafzimmer. Das Bad ist geräumig und das WC ist extra. Der kleine Balkon kann von 1 Zimmer aus erreicht werden.

**2. Stock:** Hier gelangen Sie über einen zentralen Vorraum in 2 Schlafzimmer. Das Bad ist geräumig und das WC ist extra.

**Dachgeschoss:** Hier erreichen Sie direkt das Zimmer, charmante Dachschrägen geben diesem Raum seinen Flair.

**2 Parkplätze** zum Preis von je 14.000,-- im Innenhof sind zwingend zu erwerben.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 6 Zimmer 158,09m<sup>2</sup>
- Garten 33,74m<sup>2</sup>, Balkon 2,4m<sup>2</sup>
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und elektrischer Sonnenschutz
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion!

- Fußbodenheizung
- gepflasterte Stellplätze (teilweise überdacht)

### **Kurzinfo Lage:**

- Bushaltestelle gleich vor dem Haus
- 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
- Tankstelle
- Supermarkt wie Spar, Billa, Hofer und Billa Plus in 1-5 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.

Insgesamt sind noch 4 Reihenhäuser frei:

Haus 1: [Erstbezug – Reihenhäuser – belagsfertig – Haus 1 \(eiselereal.at\)](#)

Haus 2: [Erstbezug – Reihenhäuser – belagsfertig – Haus 2 \(eiselereal.at\)](#)

Haus 3: [Erstbezug – Reihenhäuser – belagsfertig – Haus 3 - Terrasse \(eiselereal.at\)](#)

Haus 4: [Erstbezug – Reihenhäuser – belagsfertig – Haus 4 - Terrasse \(eiselereal.at\)](#)

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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 <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