

**Schlüsselfertig und belagsfertig! Erstbezug | Neubau | mit
S-Bahn ca. 15 min. HBF Wien | Luftwärmepumpe inkl.
Kühlfunktion!**



Objektnummer: 14271

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	171,78 m ²
Nutzfläche:	196,22 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	22,04 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

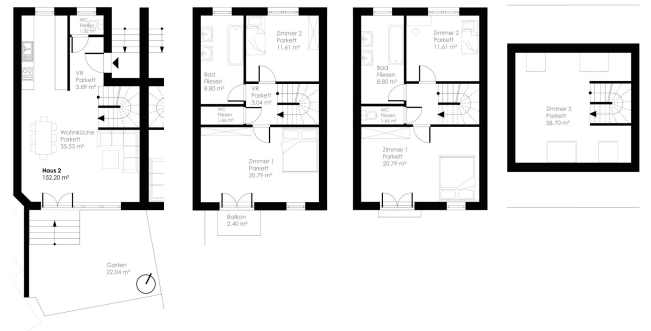


Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

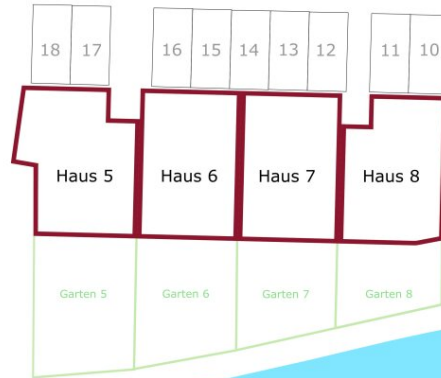
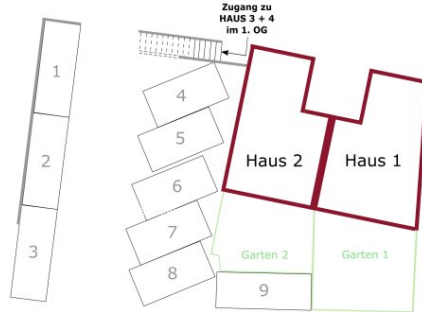
T +43 1 3709098





HAUPTSTRASSE

GARTENEBENE



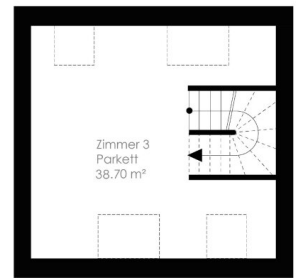
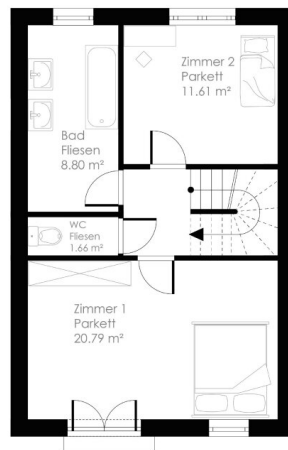
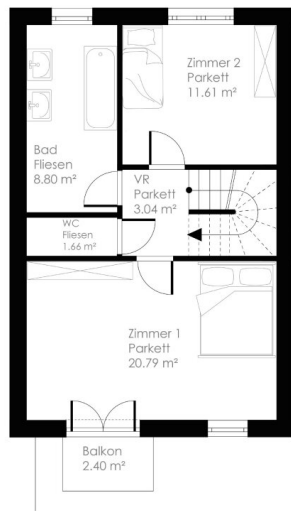
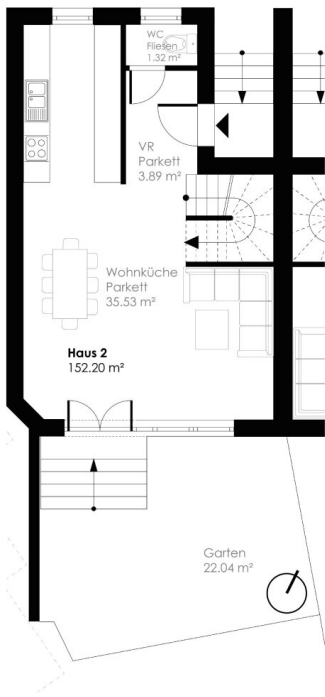
MÖDLING

HAUPTSTRASSE

1. OBERGESCHOSS



MÖDLING



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. 133,37m² und 179,73m²
- 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 = verkauft

Top 2 = 6 Zimmer - NF: 196,22m² -> 520.000,-- EUR

Top 3 = 4 Zimmer - NF: 178,52m² -> 469.000,-- EUR

Top 4 = 4 Zimmer - NF: 157,99m² -> 515.000,-- 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.

Die Häuser Top 1-Top 3 werden belagsfertig übergeben. Können aber nach Wunsch schlüsselfertig fertiggestellt werden! Diese ist je nach Wunsch der Ausstattung mit einem Aufpreis verbunden.

Das Haus Top 4 wird schlüsselfertig übergeben.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 9952 3313](tel:066499523313) 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 2

Dieses luxuriöse 6 Zimmer Haus mit ca. 171,78 m² Wohnfläche und einer Freifläche von ca. 24,44m² lässt Träume Realität werden und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:

- Vorraum 3,89m²
- Wohnküche 35,53m²
- 1 Zimmer 20,79m² mit Balkon 2,40m²
- 2 Zimmer 11,61m²

- 3 Zimmer 20,79m²
- 4 Zimmer 11,61m²
- 5 Zimmer 38,70m²
- 2 Badezimmer jeweils 8,80m²
- 3 WC jeweils ca. 1,6m²
- Gartenanteil ca. 22,04m²

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 520.000,--**

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

Die Häuser Top 1-Top 3 werden belagsfertig übergeben. Können aber nach Wunsch schlüsselfertig fertiggestellt werden! Diese ist je nach Wunsch der Ausstattung mit einem Aufpreis verbunden.

Das Haus **Top 4** wird **schlüsselfertig** übergeben.

Monatliche Betriebskosten:

204,65€ zzgl. USt. 10,00 %

Rücklage 62,76€

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 [0664 99 52 3313](tel:066499523313) 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 <7.000m
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
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap