

Exklusiver Erstbezug mit großer Sonnenterrasse



Objektnummer: 7512/128

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und
Vermittlung Premium Properties & Development**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	68,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,66 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.045,82 €
Kaltmiete	1.181,82 €
Betriebskosten:	136,00 €
USt.:	118,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ildiko E Horvath BA











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Achau, Niederösterreich!

Diese wunderschöne Wohnung im Erstbezug bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Wohnen wünschen.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Gefühl der Leichtigkeit und Helligkeit umgeben sein.

Der hochwertige LANDEGGER Parkettboden und die großen Fenster mit 3 Fach Verglasung von KATZBECK lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt zudem für behagliche Wärme in allen Zimmern. Die modernste Deckenkühlung sorgt für einen angenehmen Klima an heißem Sommertagen.

Alle Fenster und Fenstertüren haben elektrisch bedienbarer Sonnenschutz in RAL- Farben.

Die offene DESIGN Wohnküche ca. 30m² mit BOSCH Geräten ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu essen. Hier können Sie sich kulinarisch verwöhnen und dabei den Ausblick auf die umliegenden Berge, die Stadt und die grüne Umgebung genießen.

Die Loggia (Wasser, Strom vorhanden) mit ca. 20m² ist verfließt und bietet zusätzlichen Platz für gemütliche Stunden an der frischen Luft.

Für Ihre Mobilität ist ebenfalls bestens gesorgt. Ein Stellplatz mit E- Vorbereitung gehört zur Wohnung dazu und auch die S- Bahn ist in unmittelbarer Nähe, so dass Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte gelangen können.

Die Lage dieser Wohnung ist ideal für alle, die gerne in einer ruhigen und grünen Umgebung wohnen, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten möchten. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Supermarkt und eine Bäckerei, so dass Sie alle Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem erledigen können.

Für Sport Liebhaber sind sämtliche Möglichkeiten gegeben, wie die Golf Clubs Achau und Leopoldsdorf, Tennisverein, Fußball, Basketballplätze, Rad und Laufstrecken vor der Haustüre.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Wohlfühlen. Der Personenaufzug macht das Erreichen der Wohnung besonders komfortabel und auch die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung in Achau begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren und Sie bei der Realisierung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Horvath unter T: +43/676-7740-865 jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

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