

**SCHLÜSSELFERTIGES HAUS! Erstbezug I Neubau I große
Terrasse I mit S-Bahn ca. 15 min. HBF Wien I
Luftwärmepumpe inkl. Kühlfunktion! I hochwertige
Ausstattung**



Objektnummer: 15694

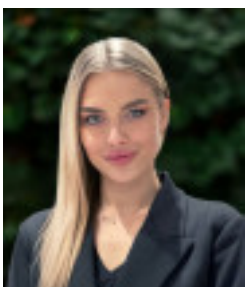
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,37 m ²
Nutzfläche:	157,99 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	515.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

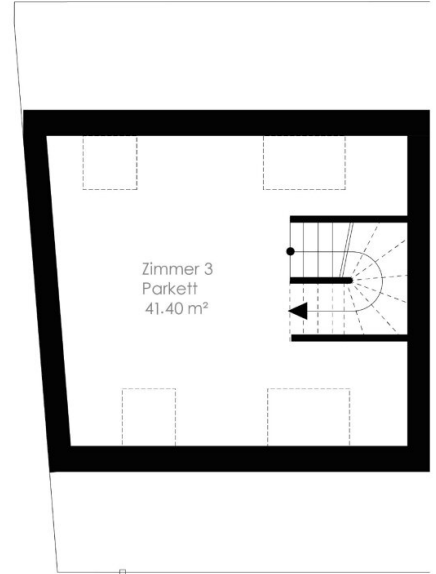
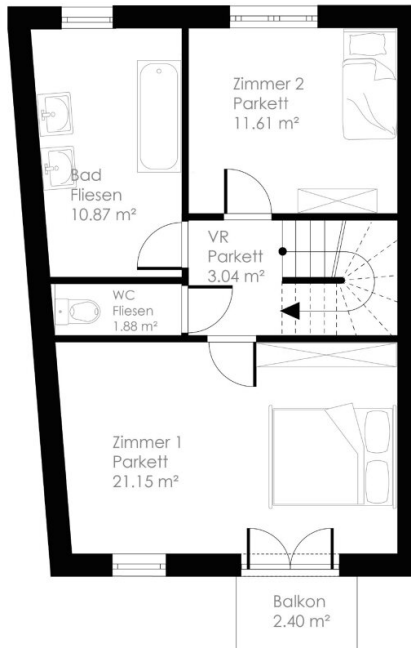
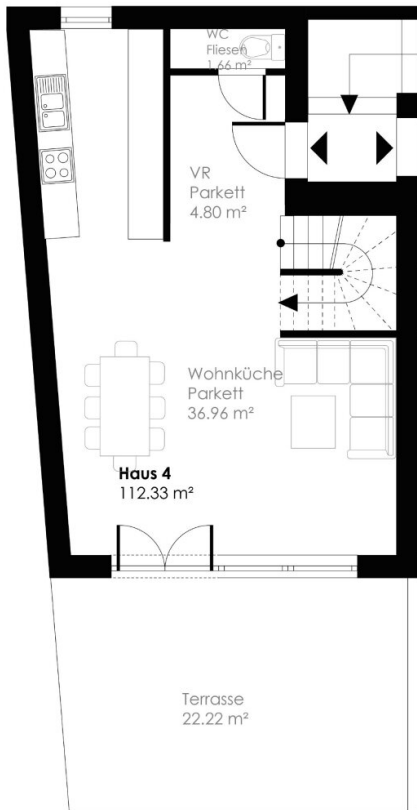
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien











Objektbeschreibung

Dieses schöne **SCHLÜSSELFERTIGE 4 Zimmer Haus** mit **ca. 133,37m² Wohnfläche** und einer **Terrasse von ca. 22,22m²** lässt **Träume Realität** werden. Die Immobilie überzeugt durch Ihre **südliche Ausrichtung** und bezaubert durch die **durchdachte Raumaufteilung** und die **ruhige Innenhoflage**. Weiters profitieren Sie hier von der **tollen öffentlicher Anbindung** - Sie erreichen den Wiener Hauptbahnhof in **ca. 15 Minuten**.

Das Haus teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum 4,80m²
- Wohnküche 36,96m²
- 1 Zimmer 21,15m² mit Balkon 2,40m²
- 2 Zimmer 11,61m²
- 3 Zimmer 41,40m²
- Badezimmer 10,87m²
- 2 WC jeweils ca. 1,8m²
- Terrasse ca. 22,22m²

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- große Terrasse
- hochwertiger Parkettboden und Fliesen

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Sonnenschutzelementen
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion!
- Fußbodenheizung
- gepflasterte Stellplätze

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 515.000,--!**

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

Monatliche Betriebskosten:

190,70€ zzgl. USt. 10,00 %

Rücklage 58,48€

Energieausweis

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

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.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane 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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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