

## **EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ACHAU - STADTNAH WOHNEN, IM GRÜNEN LEBEN**



**Objektnummer: 916**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2481 Achau                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,91 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 234,49 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 127,43 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 2,07 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,64                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 530.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 230,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

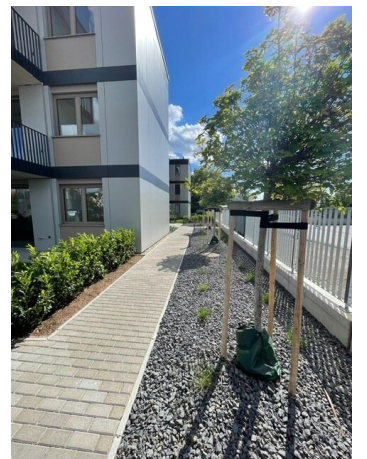
## Ihr Ansprechpartner

**Andrijana Acimovac**

HOMEX Real Estate GmbH  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

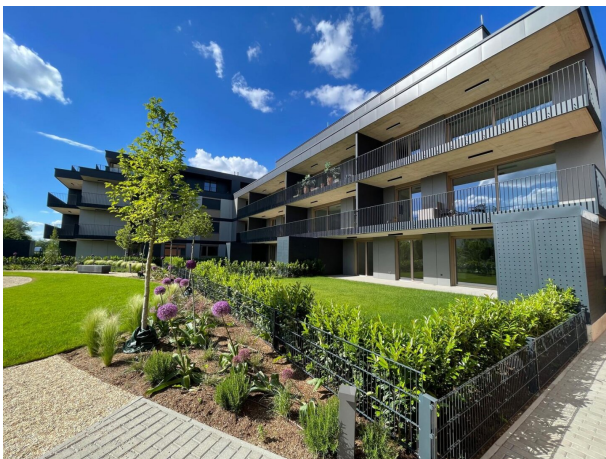
T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











PREMIUM GARDEN SUITES

Stiege A, Top A.03  
EG  
Hintausstraße, 2481 Achau

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Wohnfläche                | 75,91 m²  |
| Einlagerungsraum          | 2,07 m²   |
| Gerätehaus                | 3,08 m²   |
| Terrasse                  | 31,15 m²  |
| Garten                    | 127,43 m² |
| Raumhöhe = 2,68 m, 2,48 m |           |



## Objektbeschreibung

### "Stadt nah wohnen, im Grünen leben"

Sie möchten in absoluter Grünruhelage wohnen und dennoch die Nähe zur pulsierenden Hauptstadt Wien genießen? Das Neubauprojekt Bel Air in Aachau vereint genau diese Vorzüge: Nur rund 15 Minuten entfernt erreichen Sie bequem mit der Schnellbahn den Wiener Hauptbahnhof. Auch der Bahnhof in Aachau befindet sich unweit der Wohnanlage und sorgt für optimale Anbindung.

Inmitten einer idyllischen Umgebung entstehen drei elegante Baukörper mit insgesamt hochwertigen Eigentumswohnungen in Größen von ca. 56 m<sup>2</sup> bis 136 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche – perfekt für Singles, Paare und Familien, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Ihr neues Zuhause mit Sonne, Aussicht, Garten und Privatsphäre

Alle Wohnungen überzeugen durch durchdachte Raumkonzepte, die Privatsphäre und natürliches Licht in den Vordergrund stellen. Großzügige Freiflächen wie sonnige Balkone, Loggien und Terrassen sind nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne. Besonders attraktiv sind die schönen Gartenwohnungen mit großzügigen Eigengärten, die viel Platz für Erholung und Freizeit an der frischen Luft bieten – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die ihr eigenes grünes Paradies genießen möchten. In den Dachgeschosswohnungen erwarten Sie zudem exklusive Extras wie ein offener Kamin und ein eigener Grillplatz auf dem Balkon.

Ein weiterer Pluspunkt für Freizeitliebhaber: Mehrere gepflegte Golfplätze befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar – perfekt für entspannte Nachmittage und aktive Erholung.

Egal ob als Anlage oder zum Eigenbedarf – eine zukunftsichere Entscheidung

Bel Air eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Ob Sie sich selbst den Traum vom stilvollen Wohnen im Grünen erfüllen möchten oder eine wertbeständige Immobilie zur Vermietung suchen: Diese Wohnungen sind eine zukunftsichere Investition – dank der hervorragenden Lage, der hochwertigen Bauweise und der stetigen Nachfrage im Speckgürtel Wiens.

## Technik und Ausstattung auf höchstem Niveau

Das Projekt Bel Air steht für moderne Bauqualität und Energieeffizienz:

- Nachhaltige Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Deckenheizung und -kühlung
- Elektrischer Sonnenschutz (Außenraffstores) an allen Fenstern und Terrassentüren
- Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen vorbereitet
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster von Katzbeck
- SAT-Anlage für digitales Fernsehen

## Edle Materialien und stilvolle Details

Die Wohnungen bieten eine exklusive Ausstattung:

- Echtholz-Parkettböden von Weitzer Parkett
- Raumhöhen von ca. 2,70 m für ein großzügiges Wohngefühl
- Großformatige Fliesen in den Nassräumen
- Innentüren wandbündig für modernes Design
- Hochwertige Sanitärtechnik und moderne Bäder

Bel Air ist die perfekte Verbindung von Natur, Stadtnähe und exklusivem Wohnkomfort. Hier entstehen Wohnungen, die höchste Ansprüche erfüllen und ein Zuhause bieten, das Sie Tag für Tag genießen werden – ob mit Blick ins Grüne, auf der sonnigen Terrasse, im eigenen großen Garten oder als sichere Wertanlage für die Zukunft.

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | Mobil: [+43 676 4401196](tel:+436764401196) | Mail: [office@home-x.at](mailto:office@home-x.at)

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

## DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

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 <4.500m

### **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