

**| GROSSES EINFAMILIENHAUS | 1 HAUPTWOHNUNG | 2  
NEBENWOHNUNGEN | BÜRO**



**Objektnummer: 1152223**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	432,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	492,79 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	140,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 153,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,09
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Betriebskosten:	369,24 €
Provisionsangabe:	

46.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien









DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



















DECUS

IMMOBILIEN



Matterport  
Defurnished with AI

DECUS

IMMOBILIEN



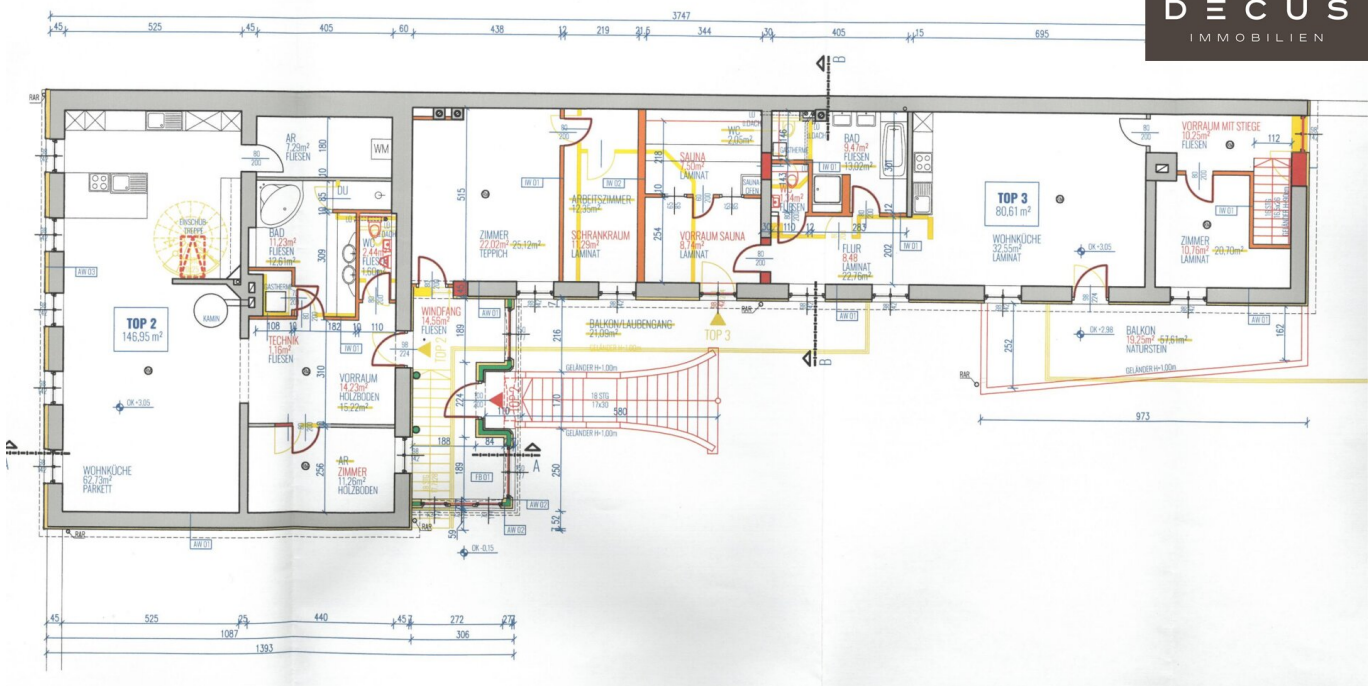
Matterport  
Defurnished with AI

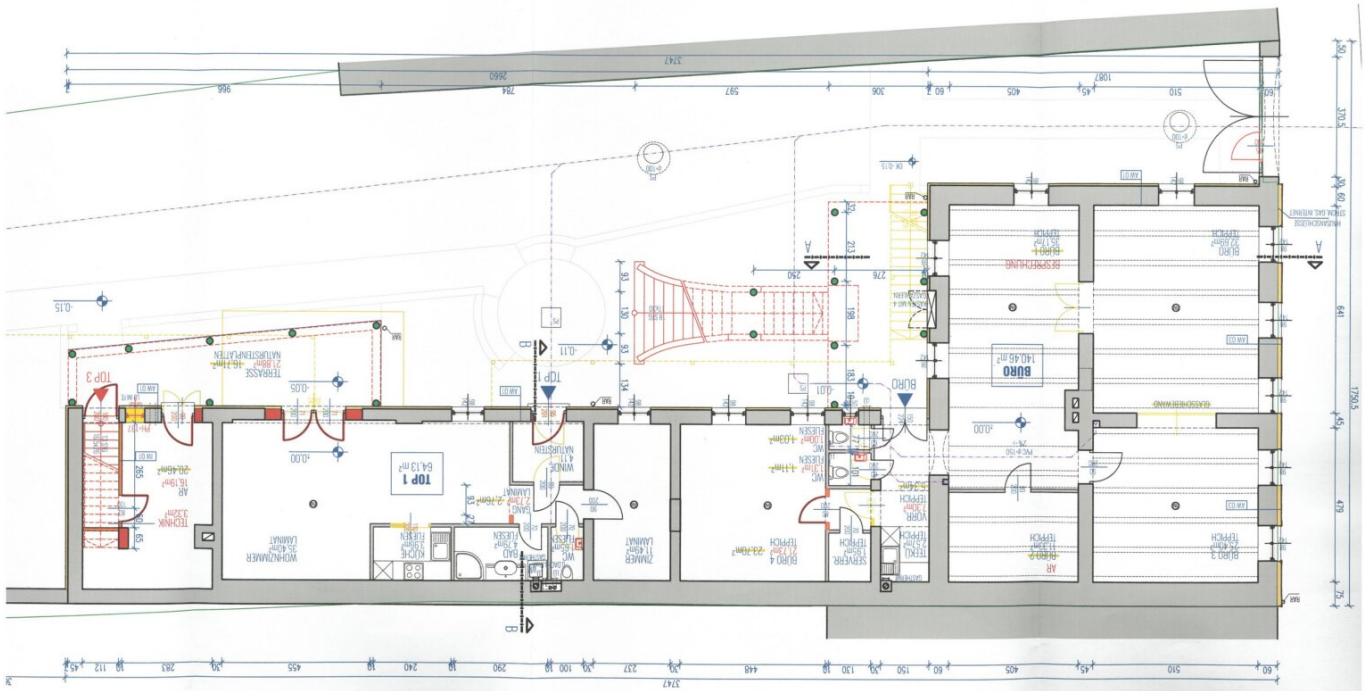
DECUS

IMMOBILIEN









GRUNDRISS OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Informationen zum Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnlich vielseitiges Einfamilienhaus mit **zwei Geschossen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)** in **Achau bei Wien**, das sich durch seine hochwertige Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine frisch sanierte Fassade auszeichnet.

Das Haus umfasst insgesamt **vier eigenständige Einheiten** und eignet sich ideal für **Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach** oder auch als **Anlageobjekt**.

Die Immobilie wird **vollmöbliert übergeben**, sämtliche Möbel sind **im Kaufpreis inkludiert**.

Alle straßenseitigen Fenster der Hauptwohnung und des Büros sind mit **Außenjalousien** ausgestattet, in der Wohnung elektrisch, im Büro manuell. Diese sorgen für optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Die Beheizung erfolgt über eine **Gasheizung**.

Auf dem **eigenen Grundstück** stehen in der Einfahrt vier **PKW-Abstellplätze** zur Verfügung.

Ihnen sind vom nebenliegenden Projekt noch weitere 6 Stellplätze nach Fertigstellung vertraglich zugesagt.

## Raumprogramm

### Hauptwohnung – oberstes Geschoss (ca. 146,95 m<sup>2</sup>)

Die großzügige Hauptwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattungsdetails:

- Große, offene **Wohnküche**
- **Waschküche**
- **Fitnessraum**
- **Sauna**
- **Begehbarer Kleiderschrank**
- Schlafzimmer mit **Heimkinoanlage**

- **1 Kinderzimmer**
- Großes Badezimmer mit
  - **großer Badewanne**
  - **Doppeldusche**
  - **Doppelwaschbecken**
- **Separates WC**
- Großzügiges **Vorzimmer**

## **Einlegerwohnung (ca. 25 m<sup>2</sup>)**

Ideal als Gäste-, Mitarbeiter- oder Mietwohnung:

- Wohn-/Schlafbereich mit **Bett**
- **Küchenbereich**
- **Esstisch**
- **Badezimmer**

## **2-Zimmer-Wohnung (ca. 64 m<sup>2</sup>)**

Diese Einheit bietet modernen Wohnkomfort:

- Große Wohnküche mit **Küchennische**
- Wohnbereich mit **Couch und Fernseher**
- **Kreisrunder Esstisch**
- **Schlafzimmer**
- **Separates WC**
- Badezimmer mit **Dusche**

## Büroeinheit (ca. 140 m<sup>2</sup>)

Perfekt für Selbstständige, Kanzleien oder Unternehmen:

- Großzügiger **Bürobereich**
- **Drei große Arbeitsräume**
- **Besprechungszimmer**
- **Zwei WCs**
- **Kleine Küchennische** (z. B. für Kaffeemaschine)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in **Achau**, einer beliebten Gemeinde im **Bezirk Mödling**, nur wenige Kilometer südlich von **Wien**.

Achau bietet eine hervorragende Kombination aus **ruhigem Wohnen im Grünen** und **sehr guter Anbindung an die Bundeshauptstadt**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar. Die Nähe zu Wien macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Unternehmer.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.750m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <6.750m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.750m  
Schule <250m  
Universität <8.750m  
Höhere Schule <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <3.250m

Post <2.750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <750m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap