| UNVERMIETETES RENDITEOBJEKT | 1 HAUPTWOHNUNG | 2 NEBENWOHNUNGEN | BÜRO



Objektnummer: 1152304

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	432,00 m²
Nutzfläche:	492,79 m²
Bürofläche:	140,46 m²
Zimmer:	10
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	E 153,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	998.000,00 €
Betriebskosten:	369,24 €

Provisionsangabe:

35.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien




















EYERS
ROSSER
USATLAS






























DECUS
IMMOBILIEN
ROGUE
ELEIKO


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN























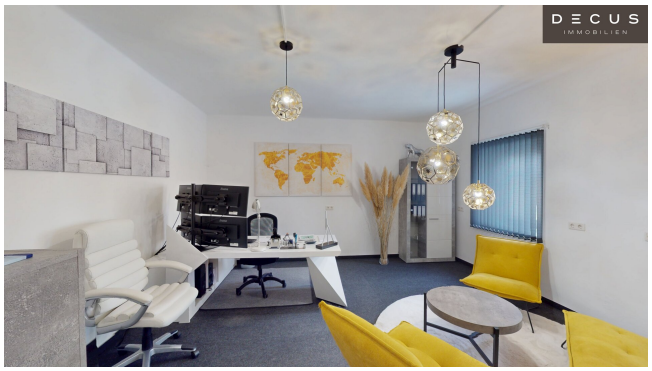














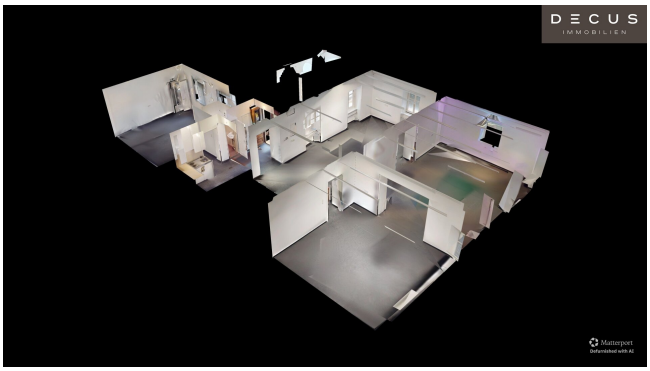







DECUS
IMMOBILIEN
PROSTAR

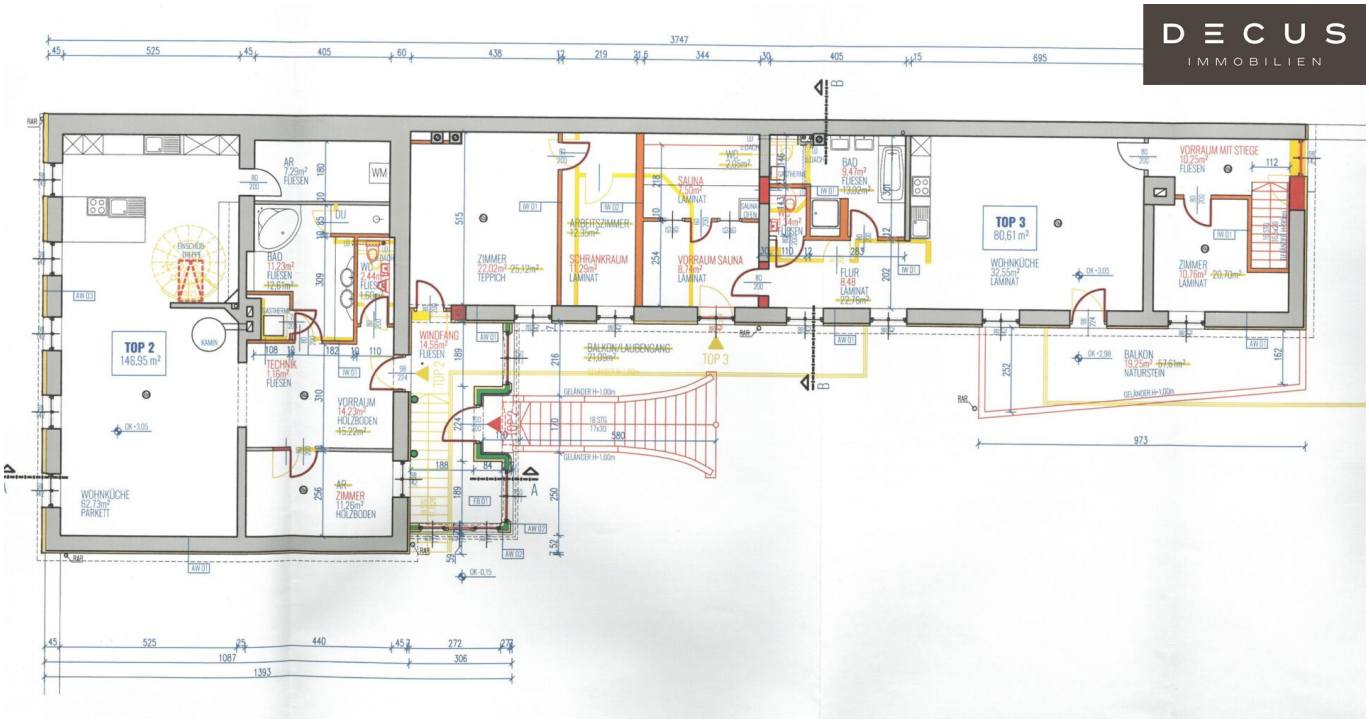

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Matterport

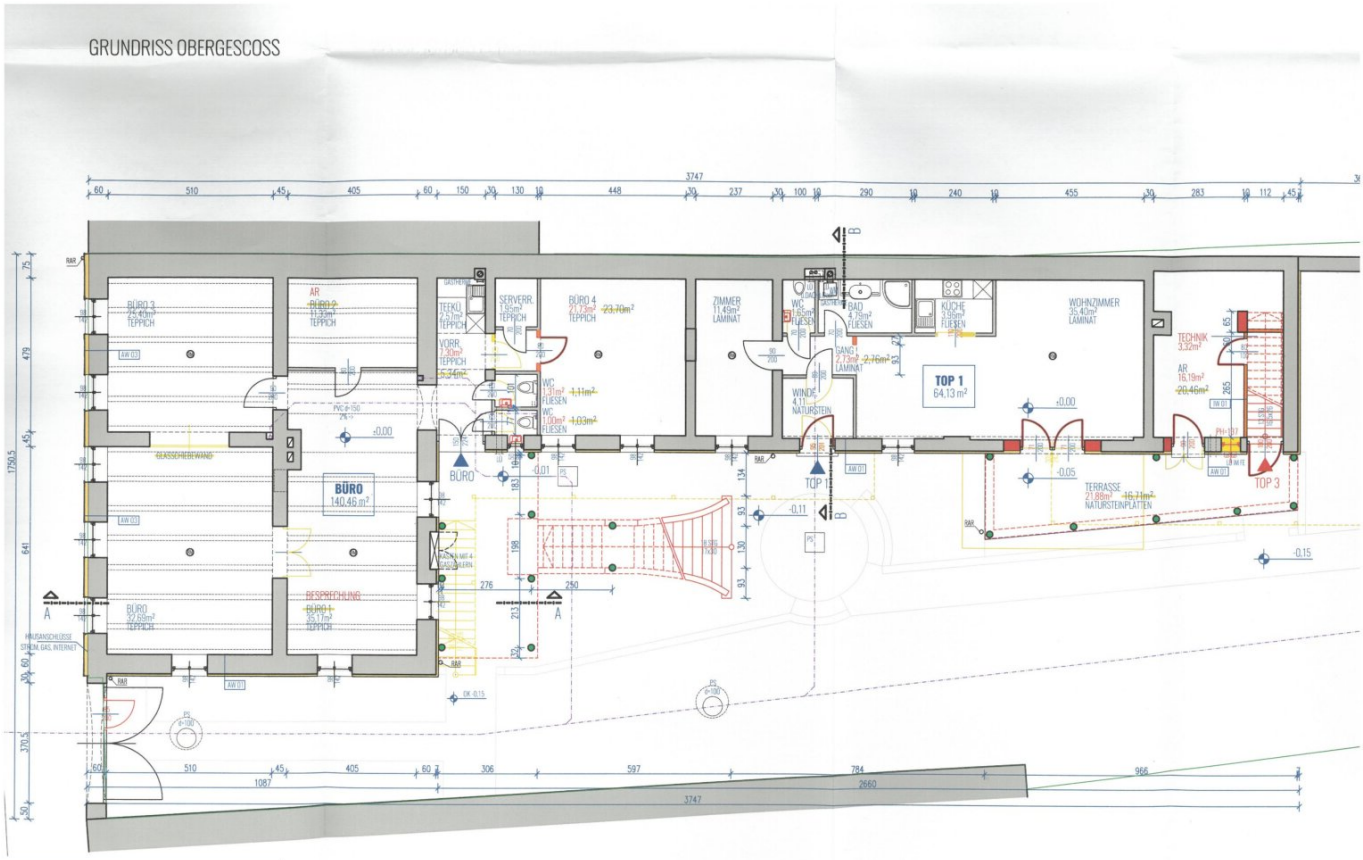

DECUS
IMMOBILIEN
Matterport
Defurnished with AI



SCHNITT A-A / ANSICHT OST (INNENHOF)


TOP 2
146,95 m²
TOP 3
80,61 m²
WOHNKÜCHE
62,72m²
PARKETT
VORRAUM
14,23m²
HOLZBODEN
15,22m²
AR
ZIMMER
11,26m²
HOLZBODEN
TECHNIK
1,16m²
FLIESEN
BAD
11,23m²
FLIESEN
17,61m²
WINDFANG
14,55m²
FLIESEN
ZIMMER
22,02m²
TEPPICH
25,12m²
ARBEITSZIMMER
12,35m²
SCHRANKRAUM
11,29m²
LAMINAT
SAUNA
7,50m²
LAMINAT
VORRAUM SAUNA
8,74m²
LAMINAT
BAD
9,47m²
FLIESEN
13,02m²
FLUR
8,48
LAMINAT
22,75m²
WOHNKÜCHE
32,55m²
LAMINAT
VORRAUM MIT STIEGE
10,25m²
FLIESEN
ZIMMER
10,76m²
LAMINAT
20,70m²
BALKON/LAUBENGANG
21,08m²
BALKON
19,25m²
57,61m²
NATURSTEIN
GELÄNDER H=1,00m
TOP 3
3747
973
1393
1087

GRUNDRISS OBERGESCOSS



IMMOBILIEN

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.#

Erwartbare Rendite rd. 3,5%; 4590 €/Monat

Erzielbare Brutto Miete Hauptwohnung: **2000 €/Monat**

Erzielbare Brutto Miete 2. Wohnung 1. OG: **750 €/Monat**

Erzielbare Brutto Miete Wohnung 3. Wohnung EG: **940 €/Monat**

Erzielbare Brutto Miete Büro EG: **900 €/Monat**

Alle geldwerten Angaben ohne Gewähr.

Raumprogramm

Hauptwohnung – oberstes Geschoss (ca. 146,95 m²)

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 m²)

Ideal als Gäste-, Mitarbeiter- oder Mietwohnung:

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

2-Zimmer-Wohnung (ca. 64 m²)

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 m²)

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 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. 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 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