3-Zimmerwohnung mit Grünblick im Süden Wiens, Nähe Laxenburg



Ausblick_Kirche

Objektnummer: 95411

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,20 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	210,20 €
Sonstige Kosten:	64,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6










FEUERWEHR





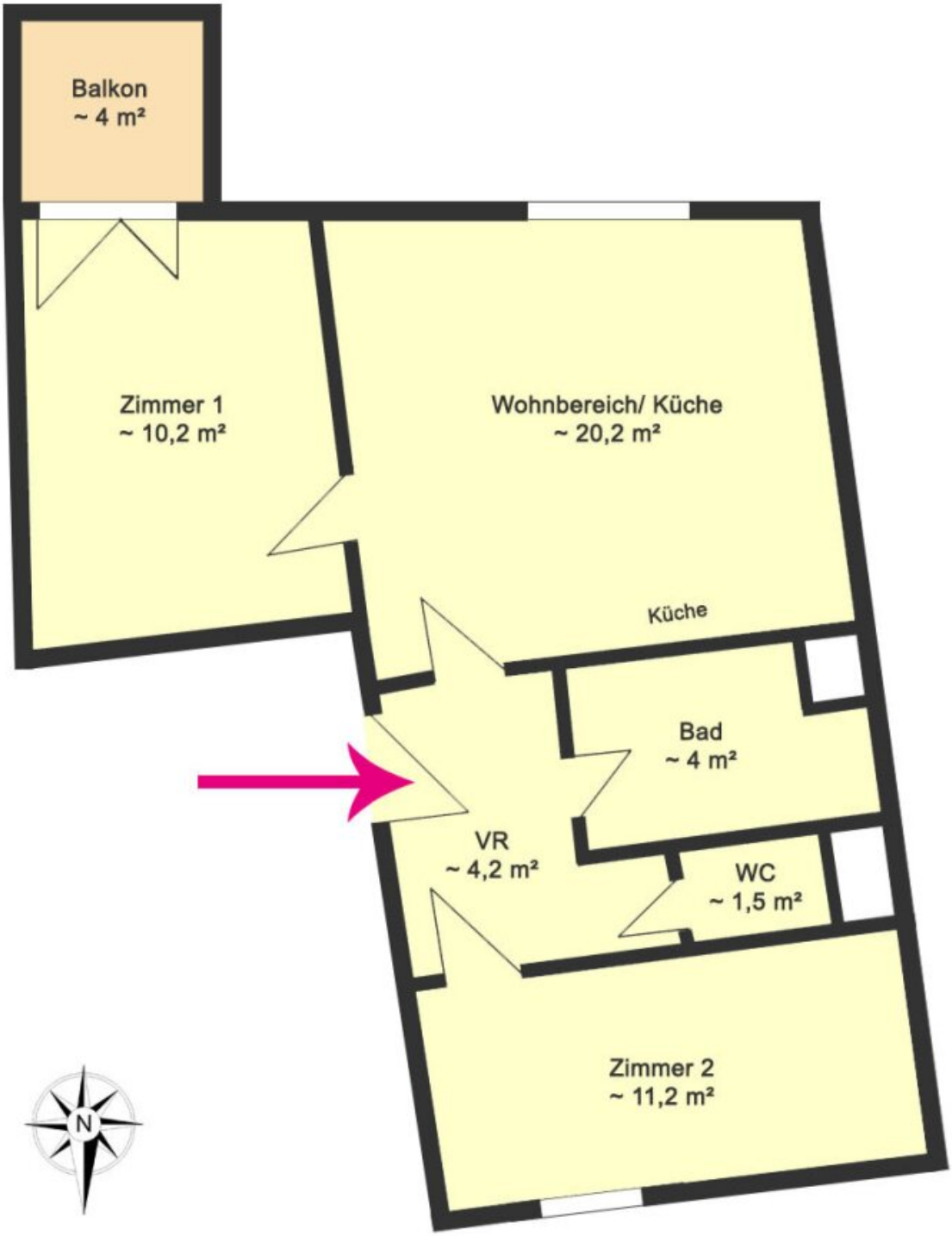











Balkon
~ 4 m²
Zimmer 1
~ 10,2 m²
Wohnbereich/ Küche
~ 20,2 m²
Küche
Bad
~ 4 m²
VR
~ 4,2 m²
WC
~ 1,5 m²
Zimmer 2
~ 11,2 m²
N

Objektbeschreibung

Die naturnahe, "gesunde" Gemeinde Achau liegt im Bezirk Mödling, ca. 17 km südlich von Wien. Hier im nördlichen Wiener Becken münden Mödlingbach und Krottenbach in die Schwechat, die wasserreiche Landschaft bietet viele schöne flache Rad- und Spazierwege an.

Achau überzeugt mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, einer Vielfalt an kulturellen Angeboten sowie seiner guten örtlichen Infrastruktur. In Gehnähe zur Anlage findet man Kindergarten, Volksschule, Kinderspielplatz sowie Sport- und Tennisanlagen. Die GolfRange Achau, liegt nur ca. 1 km von der Wohnung entfernt. Winzerhöfe, Gasthäuser und Weingüter in Achau und Umgebung laden zum Verweilen ein

Zur Autobahnauffahrt S1 Leopoldsdorf, der Wiener Außenringschnellstraße, benötigt man ca. 9 Minuten. Vom Bahnhof Achau, der fußläufig gut erreichbar ist, benötigt man mit der Schnellbahn ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof. Vom ca. 2 Gehminuten entfernten Gemeindeamt gibt es eine Busverbindung nach Mödling, wo sich weiterführende Schulen befinden bzw. nach Laxenburg mit Schloss, Schlossteich, traumhaftem Park und einem der besten Eissalons in der Umgebung.

Besonders reizvoll ist die Lage direkt im Zentrum an der Bachpromenade der Mödling, die zu Spaziergängen, Laufrunden und, aufgrund des hervorragenden Radwegenetzes der Gemeinde, zu ausgedehnten Radtouren einlädt.

Die angebotene Eigentumswohnung liegt im 2. Stock (Dachgeschoß) und bietet ihren zukünftigen Bewohnern ca. 51 m² Wohnfläche. Vom zentralen Vorraum ausgehend stehen ein Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und ein nördlich ausgerichtetes Zimmer zur Verfügung. Besonders hell und freundlich liegt das Wohn-Esszimmer mit Einbauküche und ein weiteres Zimmer mit Ausgang auf den Südbalkon, der wirklich einen Traumblick auf die örtliche Kirche, den Mödlingbach und die umliegenden Felder bietet.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, ein Kinder- bzw. Fahrradabstellraum und eine allgemeine Waschküche befinden sich im Haus. Die Beheizung erfolgt mittels neuer Gastherme.

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 <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
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap