

**Ihr Rückzugsort im Speckgürtel von Wien | saniertes  
Familienhaus in Achau mit Pooldeck, Garten &  
Nebengebäude**



**Objektnummer: 7419/262**  
**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2481 Achau
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

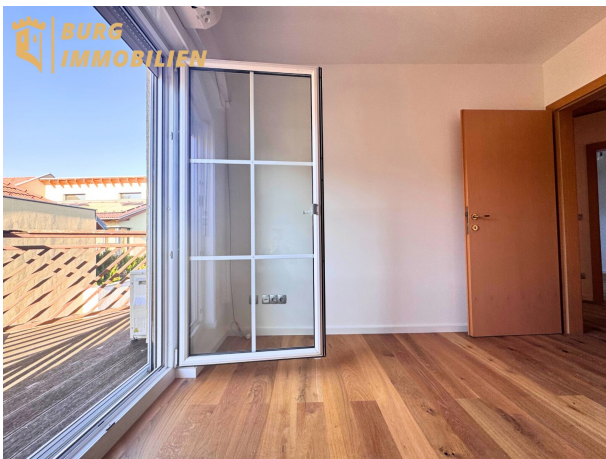


### BURG IMMO TEAM

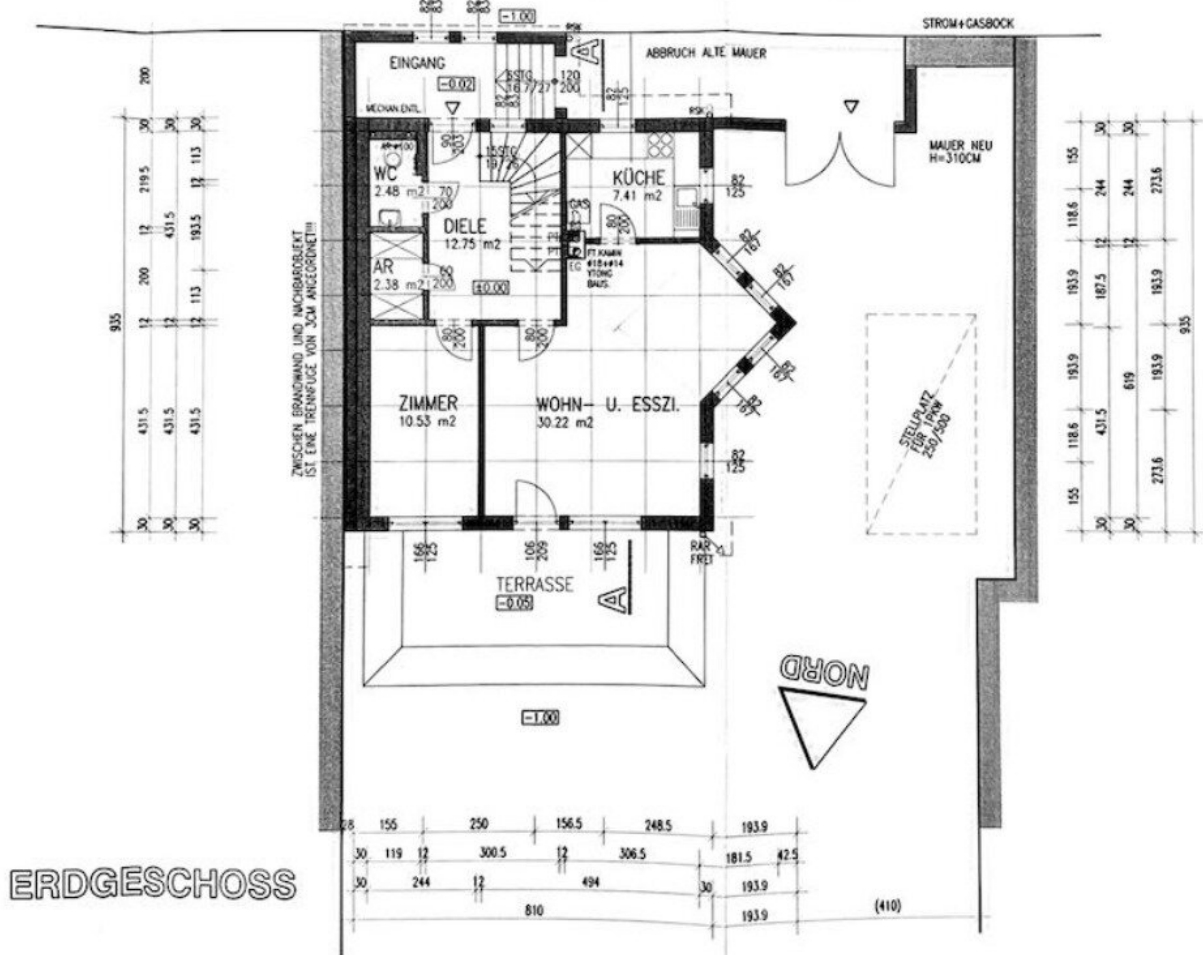
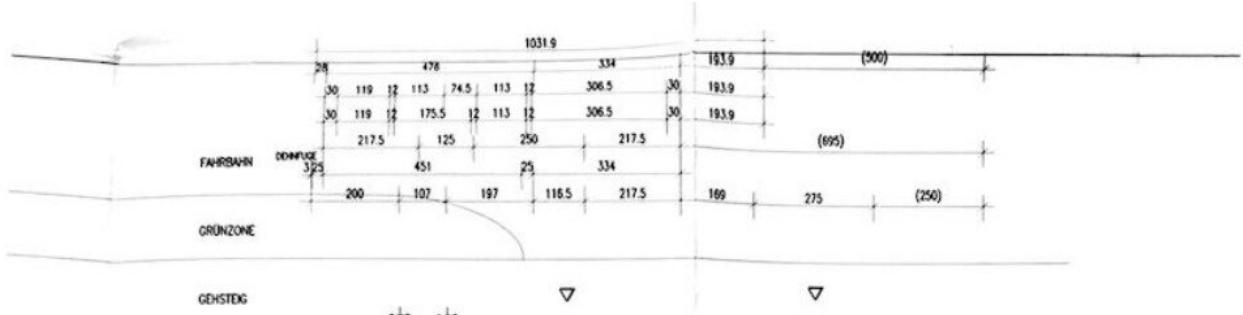
BURG IMMO - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien













# Objektbeschreibung

Dieses umfassend sanierte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und einen familienfreundlichen Garten mit Pooldeck. Das Haus ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die eine gute Infrastruktur in fußläufiger Entfernung schätzen.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen praktischen **Windfang**, der direkt in den **zentralen Vorraum** führt.

- Links befindet sich die **Treppe** in den oberen Wohnbereich.
- Geradeaus öffnet sich der Zugang in den **großen Wohn- und Essbereich**, der viel Platz für Familie und Gäste bietet.

Auf dieser Ebene stehen weiters zur Verfügung:

- **Große Wohnküche** mit viel Arbeitsfläche und Stauraum
- **Großzügiges Wohnzimmer**, ideal als Familienmittelpunkt, mit **direktem Ausgang auf die teilweise überdachte Terrasse** sowie in den **Garten**
- **Zimmer** (ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer)
- **Kleines Badezimmer** mit **WC** und **Walk-in-Dusche**
- **Abstellraum** für Haushaltsgeräte und Vorräte

### Obergeschoss

Im Obergeschoss sind alle Räume zentral vom Vorraum aus begehbar:

- Insgesamt **3 Zimmer**, flexibel nutzbar als Schlafzimmer oder Kinderzimmer
- **Zwei der Zimmer verfügen über einen gemeinsamen Balkonzugang**

- **Sehr großes und neuwertiges Tageslicht-Badezimmer** mit
  - Dusche
  - Badewanne
  - Doppelwaschbecken
  - Wc

## **Außenbereich**

- Großzügiger **Garten**, der viel Platz zum Spielen für Kinder und zum Entspannen bietet
- Attraktives **Pooldeck** – ideal für Sommertage und gesellige Stunden im Freien
- **Outdoor-Dusche**
- **Großes Nebengebäude**, vielseitig nutzbar (z. B. als Werkstatt, Lager, Hobbyraum)
- **Terrasse**, teilweise überdacht, direkt von der Wohnküche aus begehbar – perfekt für Frühstück im Freien oder Grillabende

Hinweis: Das Startfoto in diesem Inserat wurde mithilfe von KI bearbeitet und dient der besseren Veranschaulichung.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap