

**Gärten, Balkone und Terrassen | mit S-Bahn ca. 15 min.  
HBF Wien | Luftwärmepumpe inkl. Kühlfunktion!**



**Objektnummer: 14269**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2481 Achau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	124,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	149,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

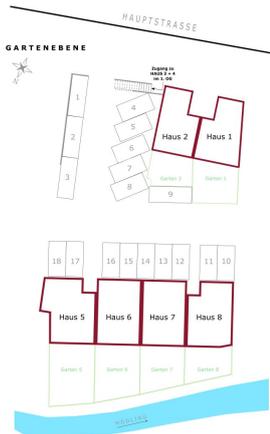
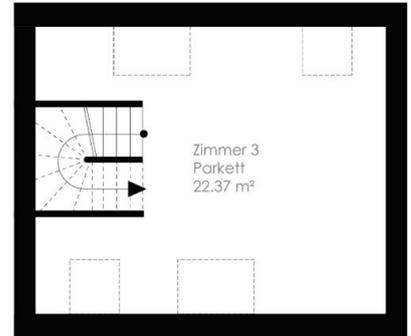
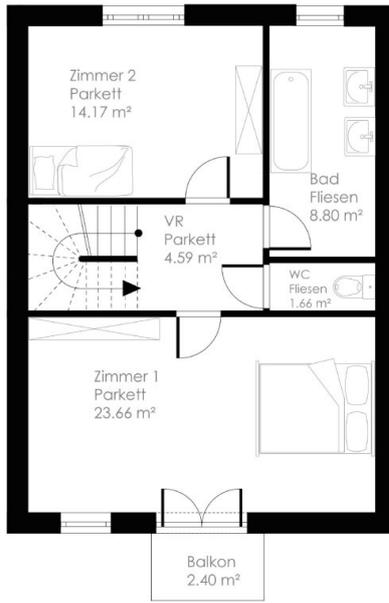
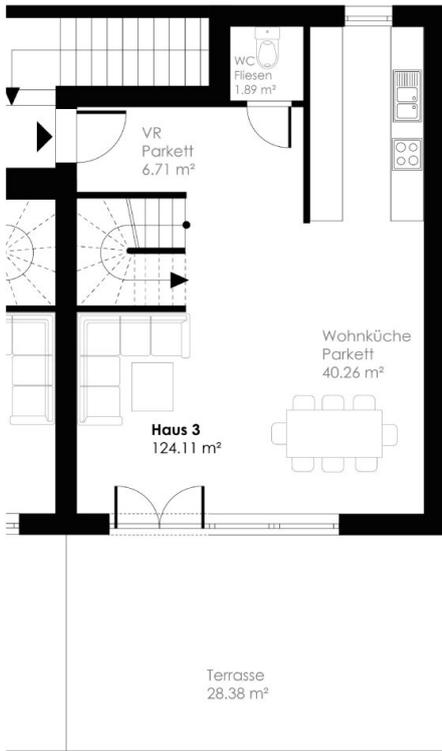
## Ihr Ansprechpartner

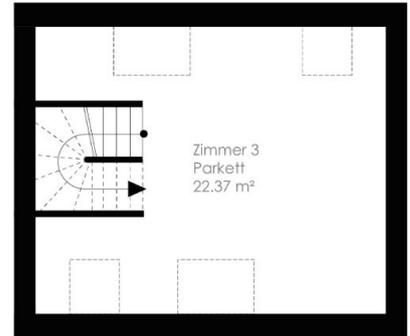
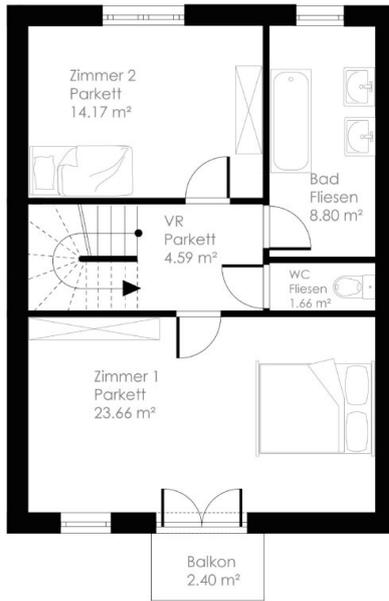
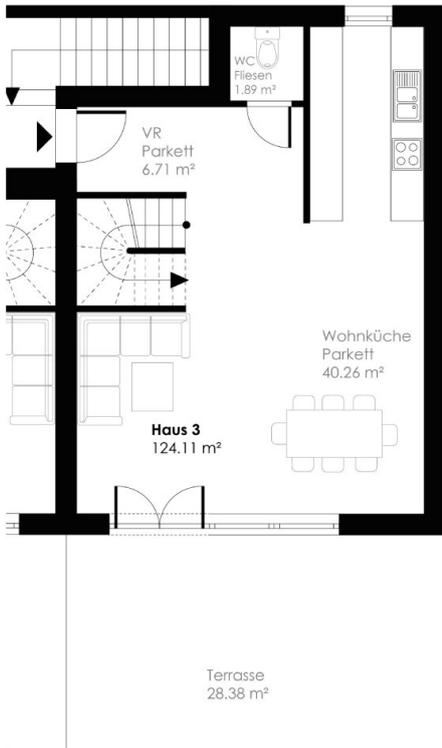


### Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46





## Objektbeschreibung

### REIHENHAUS-NEUBAUPROJEKT - IN ZENTRALER LAGE IN ACHAU - WENIGE MINUTEN BIS ZUR SCS - GUTE VERBINDUNG NACH WIEN - IN KURZER ZEIT AM FLUGHAFEN

Die Reihenhäuser sind **südlich ausgerichtet** und bezaubern durch die **schöne Raumaufteilung** und die **ruhige Innenhoflage**. Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen wie **Balkon, Terrasse und Gärten** und einer **tollen öffentlicher Anbindung** - Sie erreichen den Wiener Hauptbahnhof in **ca. 15 Minuten**.

#### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 4 bis 6 Zimmer zw. 112,33m<sup>2</sup> und 158,09m<sup>2</sup>
- Gärten, Balkon und Terrassen
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Sonnenschutzelementen
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion!
- Fußbodenheizung
- gepflasterte Stellplätze

#### Kurzinfo Lage:

- Bushaltestelle gleich gegenüber

- S- Bahn Station 350m entfernt
- in 9 Autominuten zur SCS
- in 14 Autominuten zur U1 Oberlaa
- in 17 Autominuten direkt zum Flughafen Wien
- Volksschule 160 m entfernt
- Kindergarten in 5 Gehminuten erreichbar
- Supermarkt wie Billa, Hofer und Merkur in 5 Autominuten erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- abwechslungsreiche Gastronomie vom Restaurant bis zum Winzerhof
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Golf, Reiten, etc.

### **Kaufpreise und Kosten zur Übersicht**

**Top 1 = 6 Zimmer - NF: 194,23m<sup>2</sup> - 547.305,--EUR -> 524.000,-- EUR**

**Top 2 = 6 Zimmer - NF: 176,64m<sup>2</sup> - 547.305,--EUR -> 520.000,-- EUR**

**Top 3 = 4 Zimmer - NF: 149,89m<sup>2</sup> - 493.163,--EUR -> 469.000,-- EUR**

**Top 4 = 4 Zimmer - NF: 136,95m<sup>2</sup> - 468.446,--EUR -> 465.000,-- EUR**

**Top 5 = verkauft**

**Top 6 = verkauft**

## **Top 7 =verkauft**

## **Top 8 = verkauft**

**Zusätzlich** zum Haus sind **2 Stellplätze** zum **Kaufpreis von je 14.000€** verpflichtend zu erwerben.

**Betriebskosten:** Belaufen sich auf ca. 2,50 Euro (Hausbetriebskosten, Verwaltung) + 10% Ust. per Quadratmeter Wohnnutzfläche.

**Instandhaltungsrücklage:** Belaufen sich auf ca. 0,90 Euro per Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben.

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Top 3**

**Dieses moderne 4 Zimmer Haus mit ca. 124,11m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Freifläche von ca. 28,38 m<sup>2</sup> lässt Herzen höher schlagen und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum 6,71m<sup>2</sup>
- Wohnküche 40,26m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer 23,66m<sup>2</sup> mit Balkon 2,40m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer 14,17m<sup>2</sup>

- 3 Zimmer 22,37m<sup>2</sup>
- Badezimmer 8,80m<sup>2</sup>
- 2 WC jeweils ca. 1,8m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 28,38m<sup>2</sup>

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Bus 215,216 Haltestelle Achau Gemeinde: 27 Minuten nach Mödling Bahnhof
- Achau Bahnhof: 20 Minuten nach Wien Hauptbahnhof
- Die SCS ist mit Auto in 9 Minuten erreichbar
- Der Flughafen Schwechat ist mit Auto in 17 Minuten erreichbar

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf Euro 493.163,--. **Euro 469.000,--**

**Zusätzlich** zum Haus sind **2 Stellplätze** zum **Kaufpreis von 14.000€** verpflichtend zu erwerben.

### **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 38,53 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben.

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <3.500m  
Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap