



FAMILIENTRAUM IM IDYLLISCHEN ACHAU 2481 Achau, Hauptstraße 27

T19-RE Real Estate GmbH & Co KG
Handelskai 94-96 | 44. OG | Millennium Tower, 1200 Wien
Tel.: +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

KEY FACTS

Lage:	2481 Achau, Hauptstraße 27
Objektart:	Reihenhäuser
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	4 von 8 Reihenhäuser
PKW-Stellplätze:	12 PKW-Stellplätze
Fertigstellung:	Frühling 2023
Eigentumsform:	Eigengrund

KOSTEN

Kaufpreise:	Siehe Beschreibung der entsprechenden Wohnung
Kaufvertragserrichtung:	Dr. Karl Newole, 1010 Wien, Zelinkagasse 6; 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Grundbucheintragung:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	3,0% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Familientraum im Zentrum von Achau. Leben Sie OHNE WENN und ABER.

Sie wollen in absoluter Grünruhelage wohnen und schätzen gleichzeitig die Nähe zu Wien.?

In 15 Minuten sind Sie mit der Schnellbahn beim Wiener Hauptbahnhof. Sie suchen Ruhe und Erholung, ebenso attraktive Freizeitmöglichkeiten und familiengerechte Infrastruktur. Golfplatz Achau, der Radweg nach Wien bis zur Donau, Schulen und Kindergärten, alles direkt im Ort vorhanden. Sie lieben unaufgeregtes Design, ebenso wie Terrassen und große Freiflächen. Bel Air bietet all DAS.

In toller Umgebung werden in 2 Baukörpern traumhafte Eigentumswohnungen **mit 112 m² bis 158 m² Wohnnutzfläche**, zum Kauf angeboten. Der persönliche Freiraum **in jedem Haus ist ein Muss**. Sonne, Freiflächen. Aussicht.! Das **durchdachte Raumkonzept** mit idealer Aufteilung, ein großzügig angelegter Wohn-, Essbereich und Ihre private Freifläche werden Sie begeistern. Egal ob Balkon, Terrasse oder Eigengarten. Ausrichtung nach **Süden** bzw. **Südosten**. Bei der Grundrissplanung wurde auf absolute Privatsphäre und viel Sonne in jeder Wohneinheit geachtet.

Die Fertigstellung ist mit **Frühling 2023** geplant.

Hier finden Stressgeplagte die Möglichkeit der **Ruhe und Erholung**. Die Seele baumeln lassen kann man bei einem Spaziergang durch die **malerische Umgebung, ein Gutes Glas Wein im Garten mit Blick zum Bach**. Für Sportbegeisterte stehen familienfreundliche Radwanderwege bis nach Wien zur Verfügung. Zahlreiche **Heurigenbetriebe** laden zum gemütlichen Verweilen ein und bieten neben **Spitzenweinen** auch hausgemachte kulinarische Köstlichkeiten.

Ausstattung (belagsfertige Ausführung)

Bei der Realisierung dieses Objekt wurde großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt:

- Luft-, Wasserwärmepumpe mit **Fußbodenheizung**
- **Maximale Privatsphäre**
- Durchdachte Raumkonzepte
- **Ausrichtung vor allem nach Südosten und Süden**
- Tolle Freiflächen direkt am Bach.
- Große Glasflächen- Blick in die traumhafte Umgebung
- außenliegender Sonnenschutz

Infrastruktur

Das Grundstück punktet nicht nur durch die Lage, sondern auch durch die perfekte **Infrastruktur**.

Die SCS ist 7 Autominuten entfernt. Kindergarten, Volksschule, Mittelschule sind ebenfalls recht bequem innerhalb von wenigen Fahrminuten zu erreichen.

- 700 Meter zum Bahnhof Achau, 4 Minuten mit dem Auto zur A2 Südautobahn
- Knoten Vösendorf, 8 Minuten zur U1 nach Oberlaa, 12 Minuten zum Flughafen Wien
- 700 Meter zum Bahnhof Achau, 5 km oder 4 Minuten zur A2 Südautobahn,
- 9,8 km oder 8 Minuten zur U1 nach Oberlaa, 18 km zum Flughafen Wien

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt **29,21 kWh/m²a**, welcher der **Klasse B** entspricht.



TEAMNEUNZEHN DIENSTLEISTUNGEN

Sorgenfrei vermieten – Rundum-Servicepakete für Anleger

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung sowie den Mietabrechnungen und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein? Wir bieten verschiedene und maßgeschneiderte Konzepte rund um unser Dienstleistungsprogramm »sorgenfrei vermieten«.

Finanzierungsservice – Ihre Wunschimmobilie optimal finanziert

Um Ihnen bei der Finanzierung Ihrer neuen Wohnung Zeit und Geld zu sparen, stehen Ihnen unsere Finanzierungsprofis mit Rat und Tat zur Seite. Wir führen für Sie unverbindlich und kostenlos einen unabhängigen Vergleich der unterschiedlichen Kreditkonditionen durch und verhelfen Ihnen zum optimalen Angebot.

Maßgefertigte Tischlerküchen zum fairen Preis

Vollkommen transparent mit Fingerspitzengefühl und individuell sorgen wir für die Verwirklichung der auf Ihre Immobilie und Wünsche zugeschnittenen Maßküchen- und Möbel, welche insbesondere durch attraktive Preise bei höchster Qualität punkten können.

"Leben braucht Raum"

T19-RE Real Estate GmbH & Co KG

www.teamneunzehn.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft

INFRASTRUKTUR

EINKAUF

Billa – 2,10 km
Hofer – 2,20 km
ADEG Holub – 2,56 km

GESUNDHEIT

Allgemeinarzt – 2,55 km
Zahnarzt – 2,71 km
Kinderarzt – 5,74 km
Apotheke – 2,15 km

FREIZEIT

Freibad Laxenburg – 3,37 km
SCS Kinowelt – 5,66 km

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Bus – 0,03 km
Straßenbahn – 5,45 km
Lokalbahnhof Achau – 0,72 km











