



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 200912

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 235000€

Straße:

2481 Achau

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 52m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 62m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

## ++ Neuwertige helle 2?Zimmer in Ruhelage I MB IMMOBILIEN ++

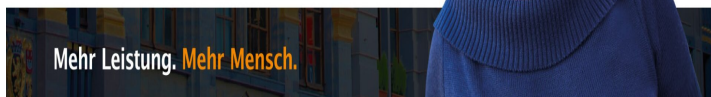


**Roswitha Adler**

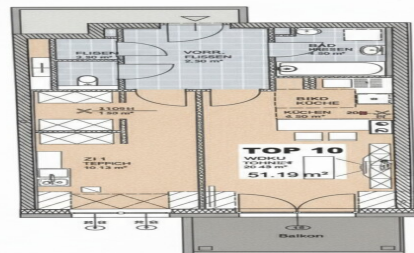
**0676 / 455 42 67**

adler@mb-immobilien.at

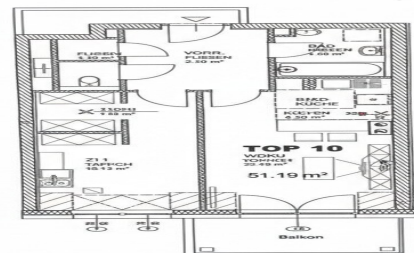
www.mb-immobilien.at



MB



MB



Für Golfer interessant: Balkon + 2 Stellplätze im Eigentum!

Zum Verkauf steht eine extrem gepflegte, helle Wohnung im 2. Stock (ohne Lift) in absoluter Ruhelage einer Sackgasse. Die Wohnung überzeugt durch ihre freundliche Atmosphäre, einen praktischen Grundriss und eine hervorragende Infrastruktur.

Highlights der Wohnung:

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung - super Starterwohnung!

Südwestbalkon mit tollem Ausblick

2 PKW-Stellplätze im Eigentum ? eine Rarität!

Großes Kellerabteil für viel Stauraum

Super Energieausweis - somit niedrige Heizkosten!

Ruhige Sackgassenlage ? schönes Wohnen ohne Verkehrslärm

Betriebskosten inklusive Rep.RL, Steuern, 2 Stellplätze monatlich: EUR 216

Lage & Infrastruktur ? alles fußläufig erreichbar

Die Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen Wohngegend, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe:

Bahnhof

Kindergarten

Volksschule

SPAR-Supermarkt

Tankstelle

Diese Kombination aus Ruhelage und Top-Anbindung macht die Immobilie äußerst attraktiv.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur /

Entfernungen Gesundheit Arzt &lt;3.000m Apotheke &lt;2.500m Klinik

&lt;7.000m Krankenhaus &lt;7.000m Kinder &lt; Schulen Kindergarten

&lt;3.000m Schule &lt;500m Universität &lt;8.500m Höhere Schule

&lt;7.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum

&lt;4.500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;3.000m Polizei

&lt;3.500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn &lt;7.000m Bahnhof

&lt;1.000m Straßenbahn &lt;7.000m Autobahnanschluss &lt;4.000m Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 52m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 62m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 30.5m<sup>2</sup>

hwbklassse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 235000€

Nebenkosten: 202€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)