

EXKLUSIVES TRAUMHAUS MIT PANORAMA-WEITBLICK, POOL & WINTERGARTEN



Objektnummer: 1148197

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3552 Stratzing
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,75 m²
Nutzfläche:	231,74 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 111,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	633.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lippert-Primus

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

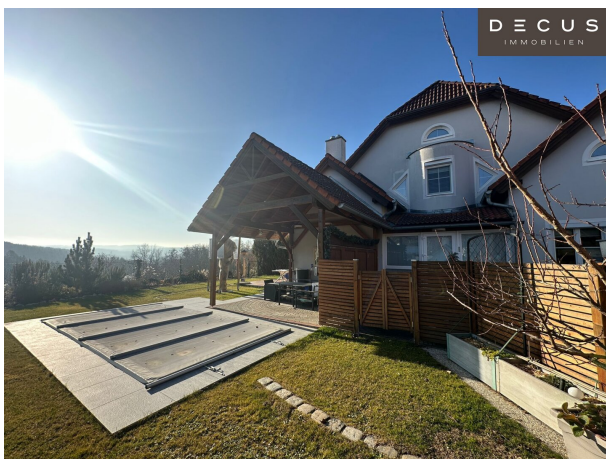
T +43 660 71 662 05

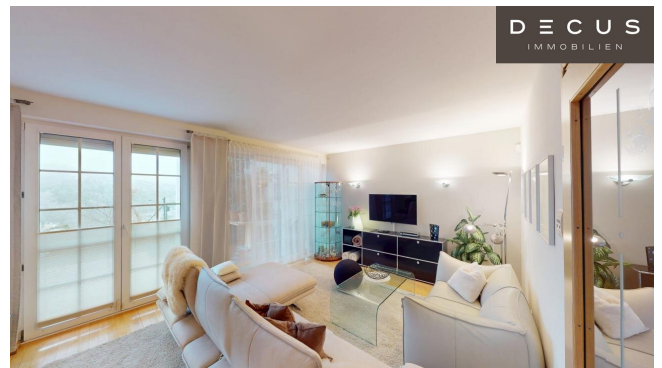
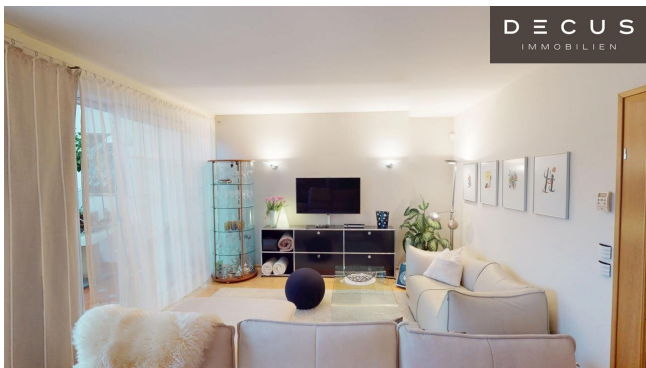
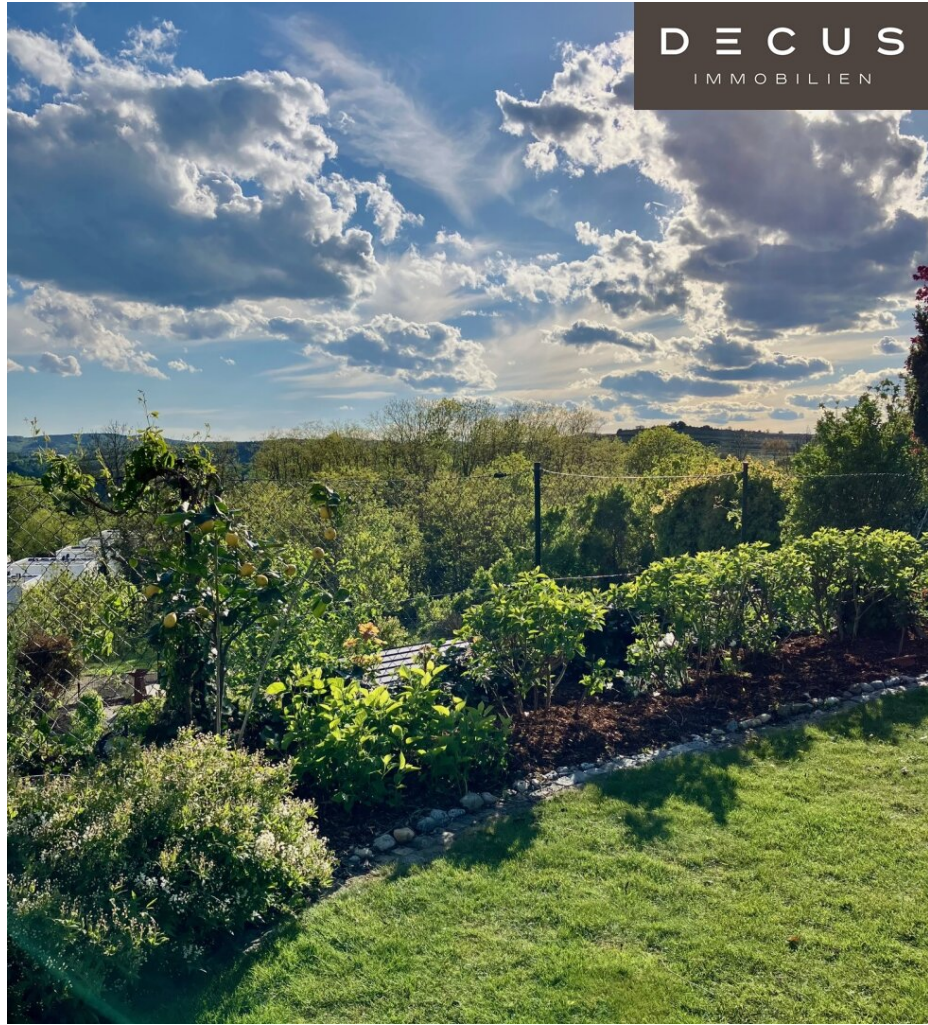
H +43 660 71 662 05
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

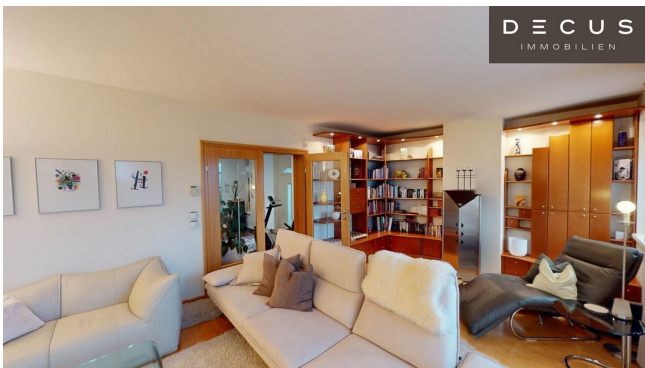




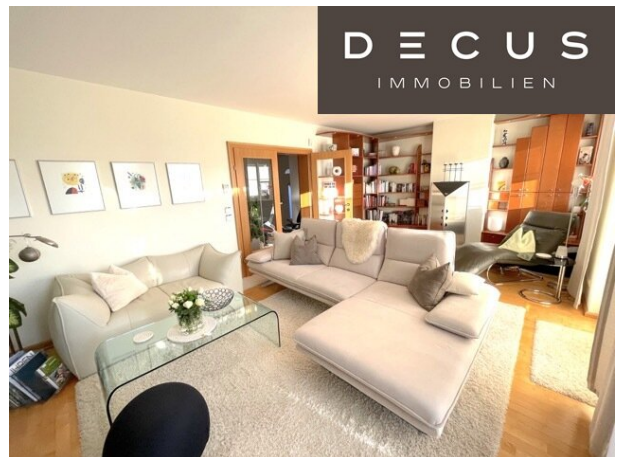
DECUS
IMMOBILIEN



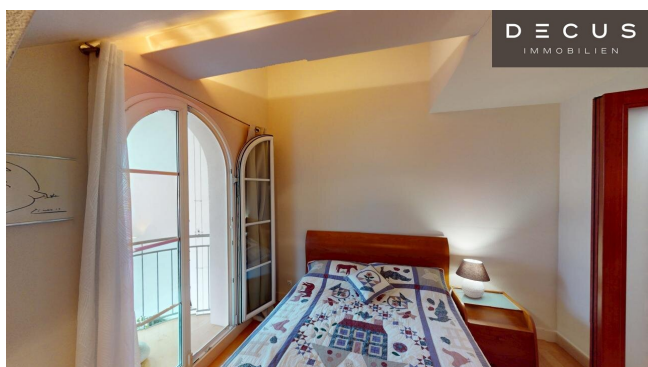
DECUS
IMMOBILIEN

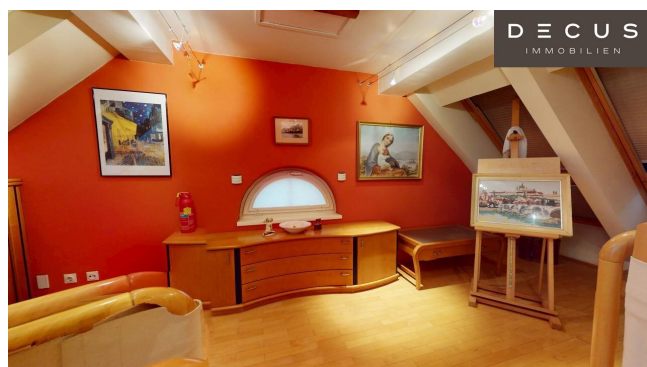
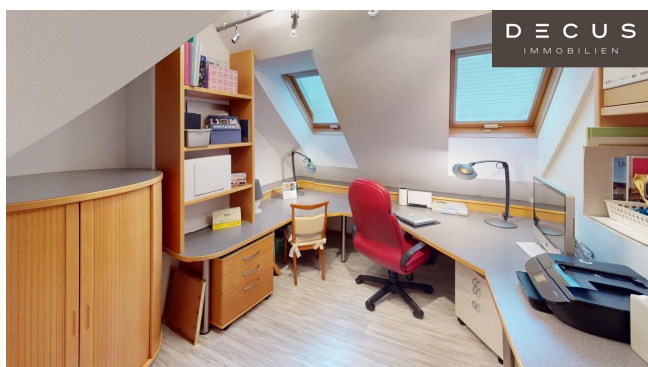


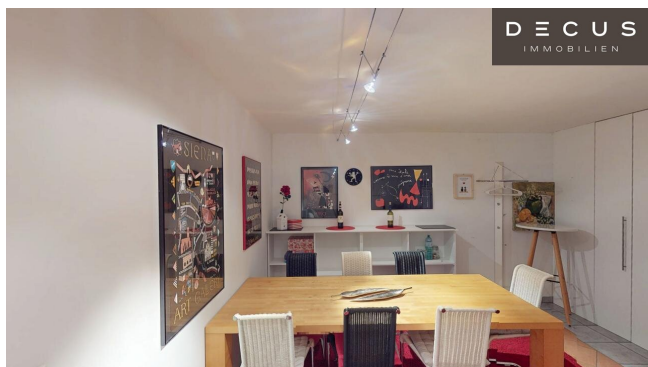
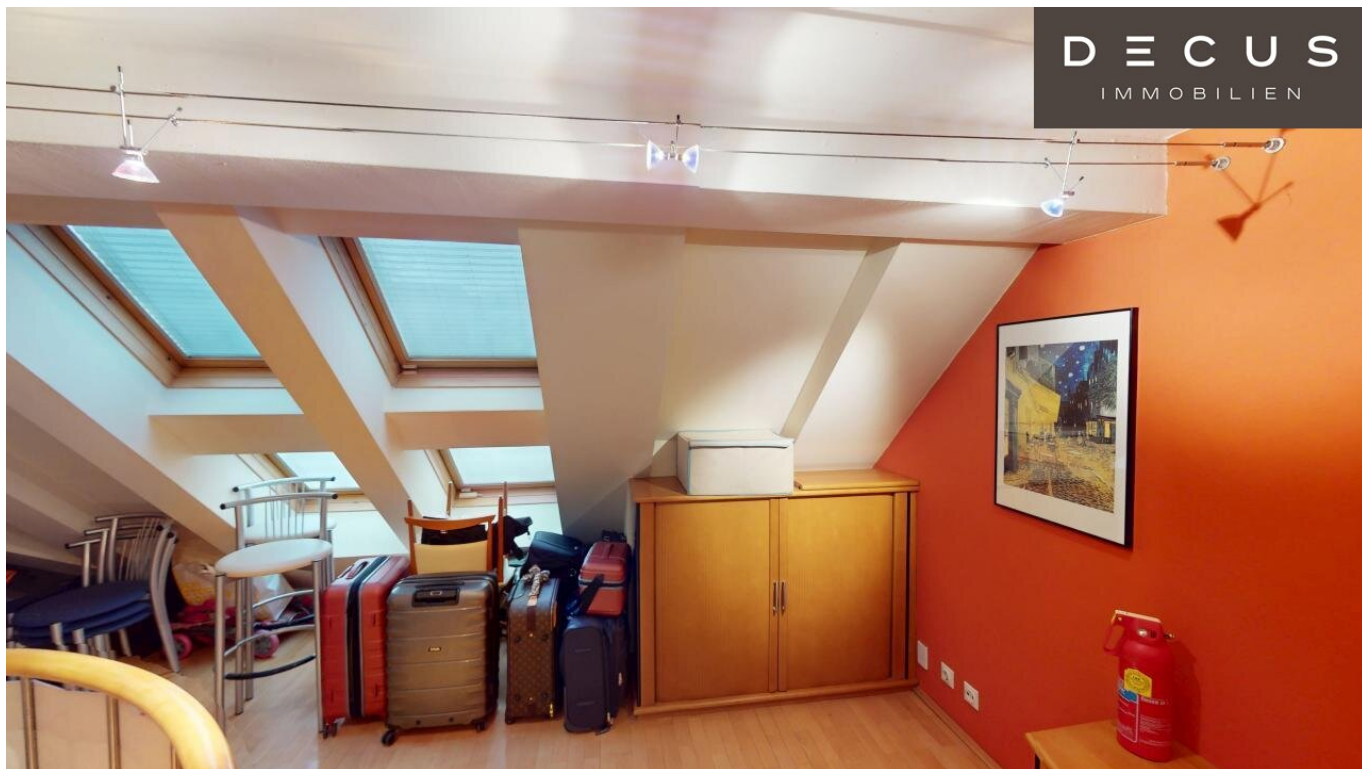
DECUS
IMMOBILIEN

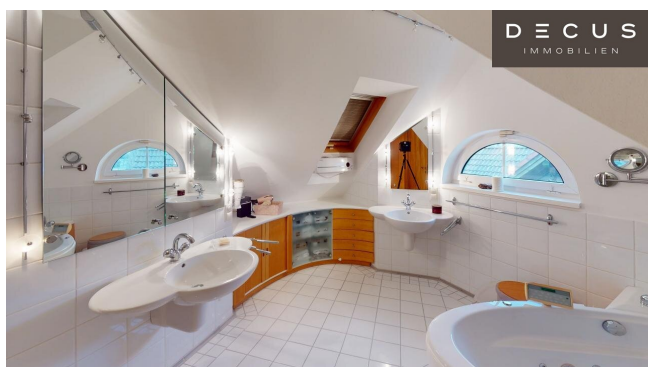
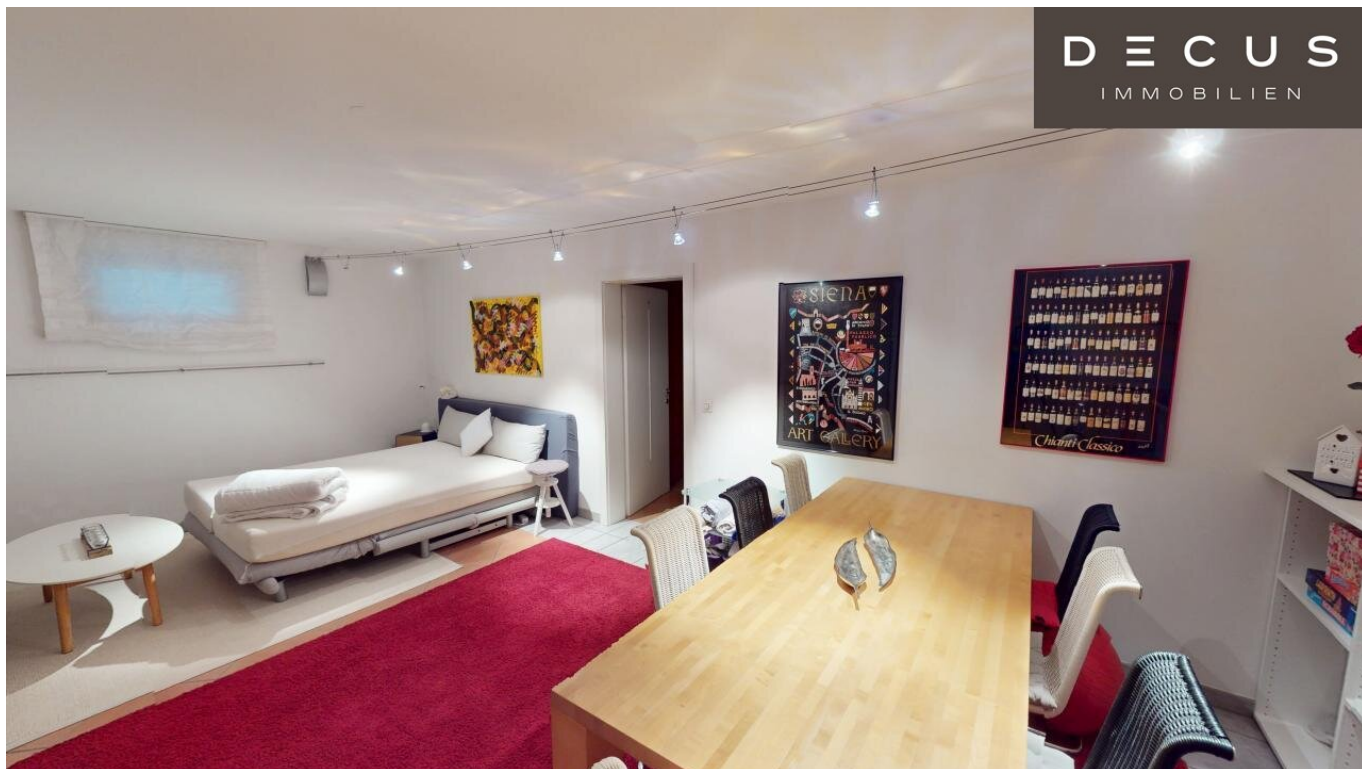


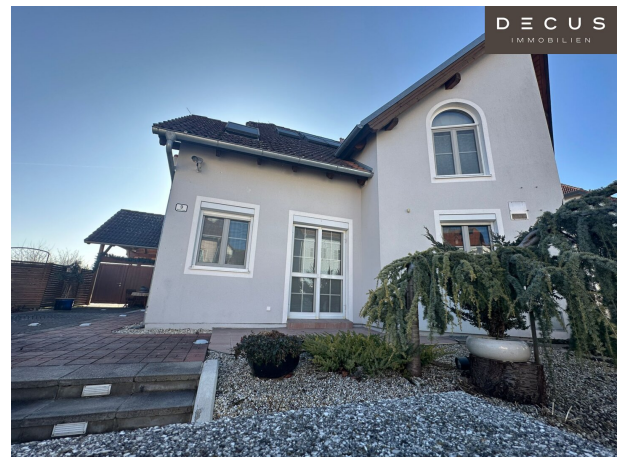








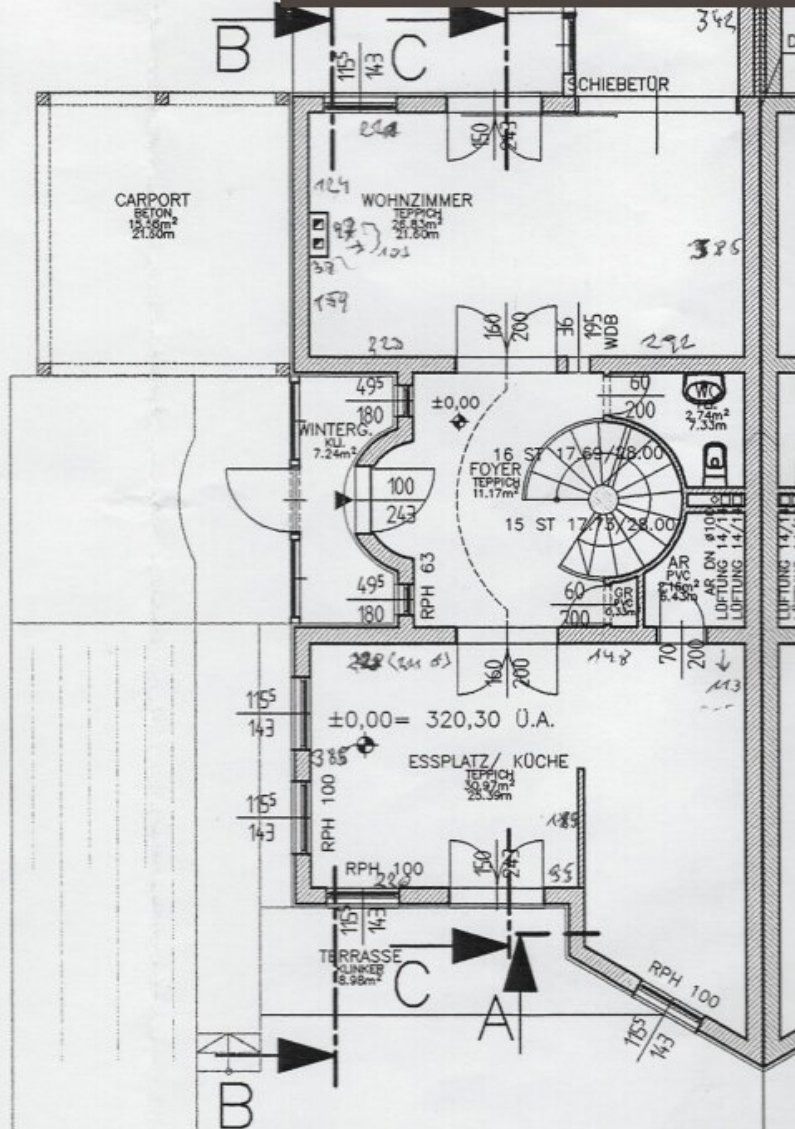






GEL. 319,75

DECUS
IMMOBILIEN



HAUS SCHMID

WOHNNUTZFLÄCHE

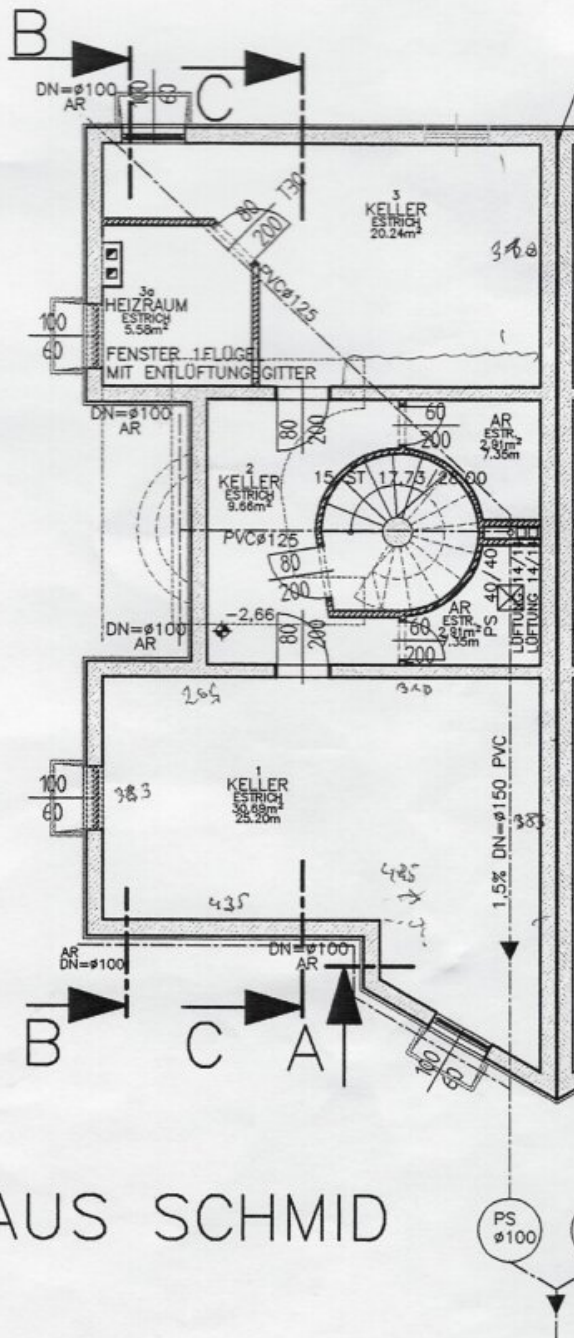
	GR	PVC	0.33m ²
	ESSPLATZ/ KÜCHE	TEPPICH	30.97m ²
	FOYER	TEPPICH	11.17m ²
	AR	PVC	2.16m ²
	WC	FL.	2.74m ²
	WINTERGARTEN	KLINKER	8.53m ²
	WOHNZIMMER	TEPPICH	26.83m ²
SUMME:			82.73m ²

GRUNDRISS EBD

DECUS

IMMOBILIEN

NR.	HEIZRAUM	ESTRICH	FL. GRÖßE
SUMME:			71.99m ²



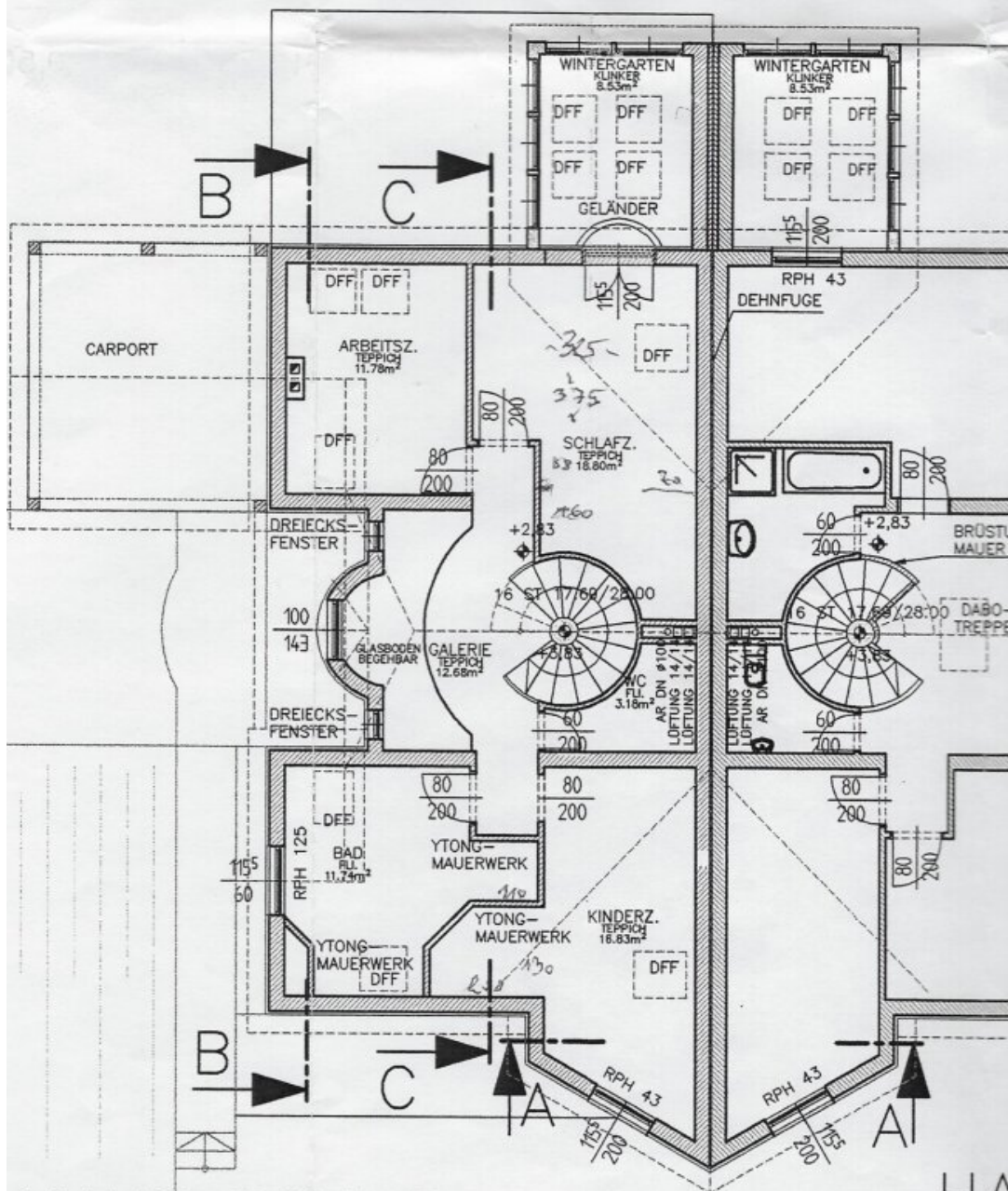
HAUS SCHMID

DECUS

IMMOBILIEN

SUMME:

75.01m²



HAUS SCHMID

HA
SC

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in **3552 Stratzing** überzeugt mit **großzügiger Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und einer einzigartigen Aussicht**. Die durchdachte Architektur bietet viel Platz auf **zwei Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss**, während die großen Fensterfronten für ein helles, freundliches Wohnambiente sorgen.

Das Haus verfügt über **fünf geräumige Zimmer** sowie eine **Galerie im Dachgeschoss**, die flexibel als Arbeits- oder Wohnbereich genutzt werden kann. Ein **Wintergarten** erweitert den Wohnraum und bietet einen geschützten Bereich mit Blick ins Grüne.

Die **Sonnenterrasse** und der **gepflegte Pool** machen den Außenbereich zu einem idealen Ort zum Entspannen und Genießen. Die **umfangreiche Außenanlage** ist bestens gepflegt und bietet viel Platz für Gartenliebhaber.

Alle **Fenster sind mit Rollläden ausgestattet**, um Licht und Privatsphäre individuell zu regulieren.

Der **Keller** befindet sich in ausgezeichnetem Zustand und bietet viel Stauraum. Die **Gasheizung** wurde regelmäßig gewartet und sorgt für effiziente Wärme im gesamten Haus.

Ein **Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge** sowie zusätzliche Stellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Die ruhige Lage in Stratzing verbindet **Natur und Erholung** mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur.

Das Haus wurde nach den Prinzipien des Feng Shui erbaut, um eine harmonische Wohnatmosphäre zu schaffen. Die Anordnung der Räume, die Wahl der Materialien sowie die fließenden Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich fördern Wohlbefinden und positive Energie.

Ein idealer Wohnsitz für alle, die Wert auf Qualität, Raum und eine besondere Lage legen.

FAKTEN:

Haustyp: Einfamilienhaus

Wohnfläche: ca. 159,75 m²

Grundstücksfläche: ca. 741 m²

Nutzfläche: ca. 231,74 m²

Zimmer: 5 plus Galerie im Dachgeschoss

Badezimmer: 2

WC: 2

Möblierung: teilmöbliert

Wintergarten & Terrasse: Ja, Terrasse ca. 16,98 m²

Pool: Ja

Geschosse: 2 plus ausgebautes Dachgeschoss

Stellplätze: 4 (davon 2 überdacht im Carport)

Baujahr: ca. 1997

Zustand: Sehr gepflegt

Beschattung: Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Heizung: Gasheizung in einwandfreiem Zustand

Keller: Top gepflegt, mit viel Stauraum

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Matthias Lippert-Primus** unter der Mobilnummer **+43 660 71 662 05** und per E-Mail unter **lippert@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <3.000m

Post <500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap