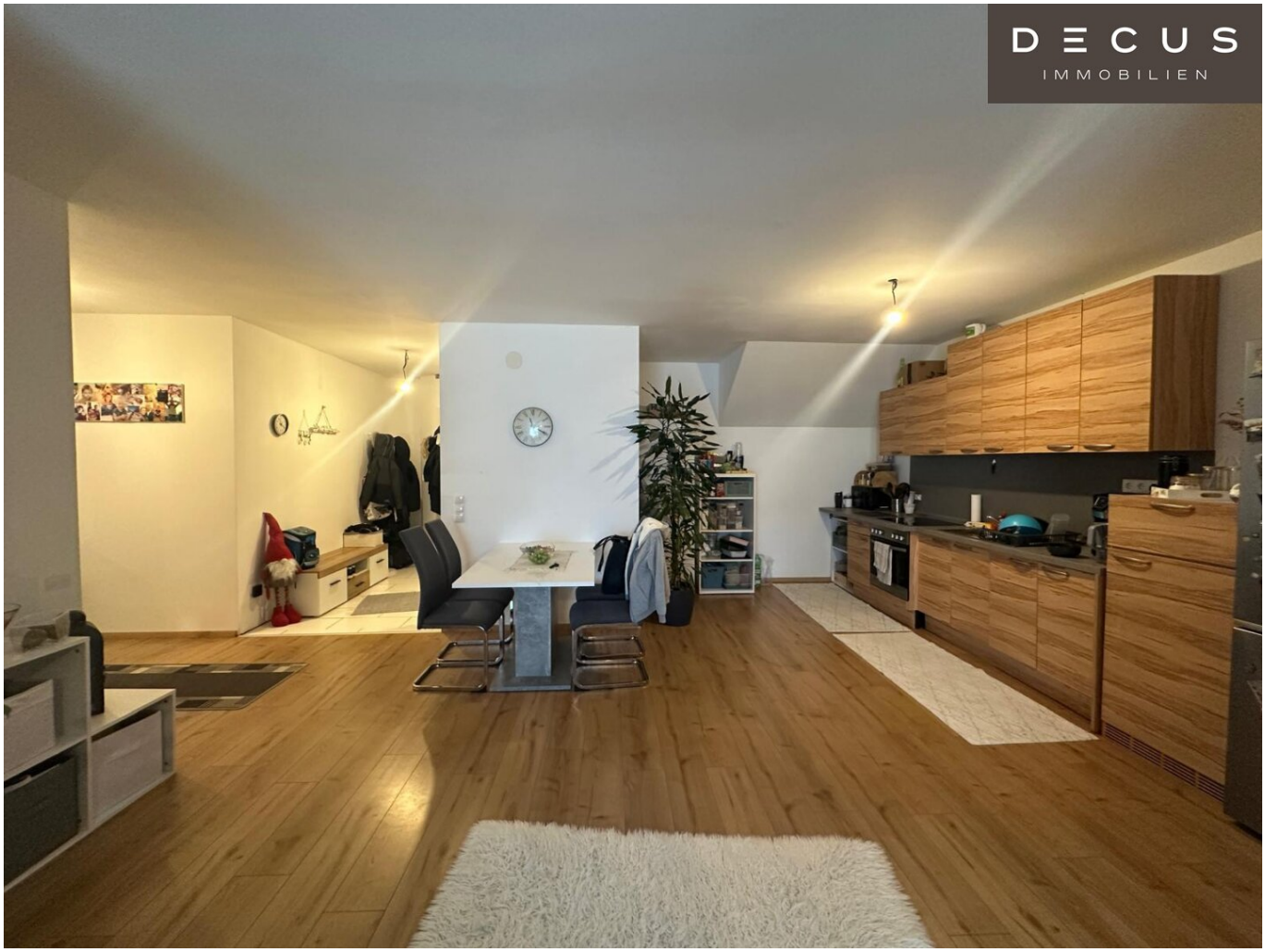
Großzügige, generalsanierte Gartenwohnung - TOP LAGE



Objektnummer: 1148368

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	271.000,00 €

Provisionsangabe:

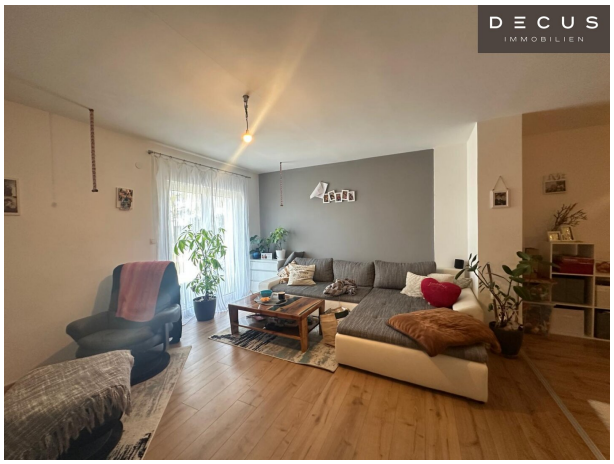
9.756,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

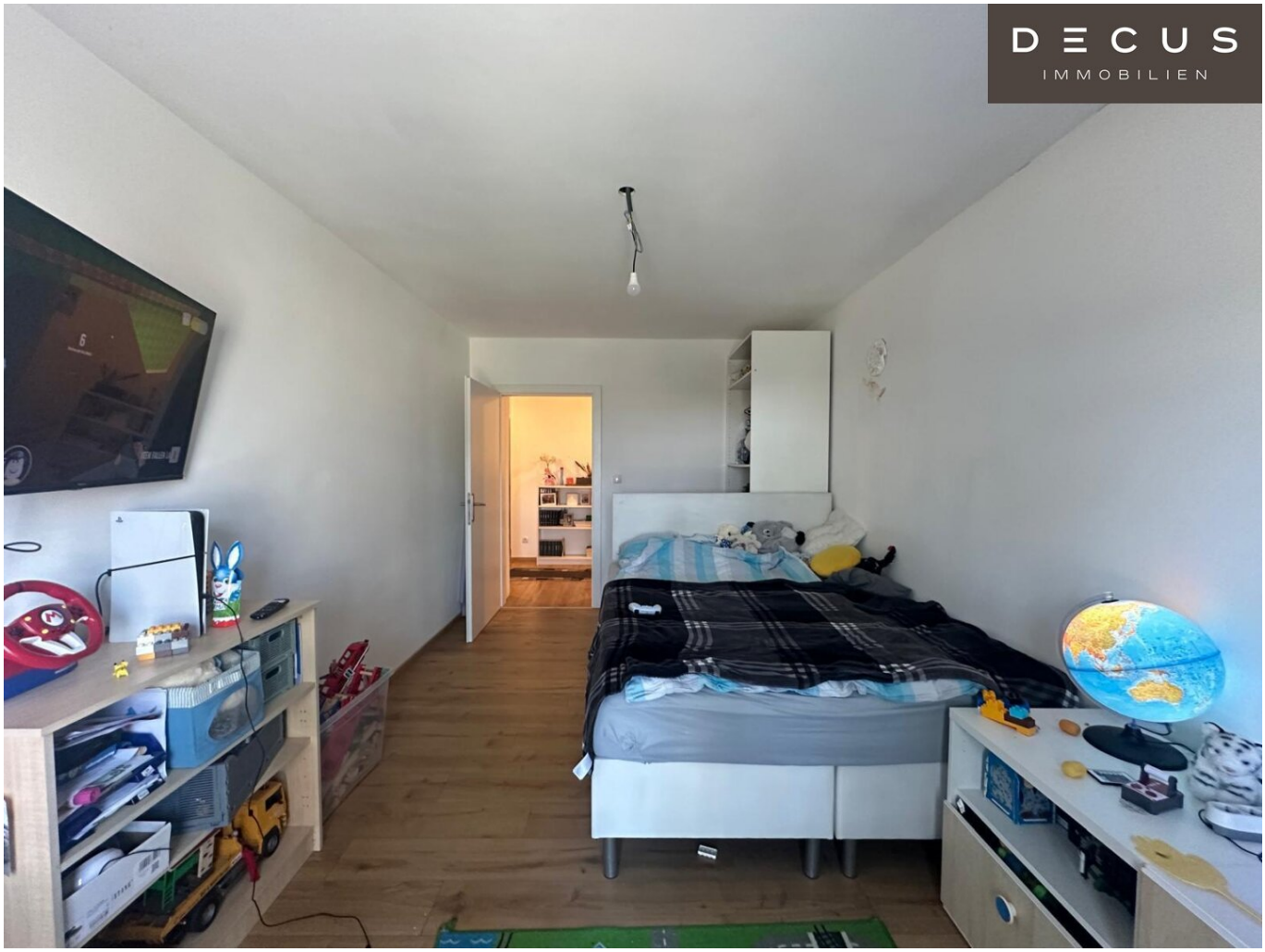
Meralda Beljur

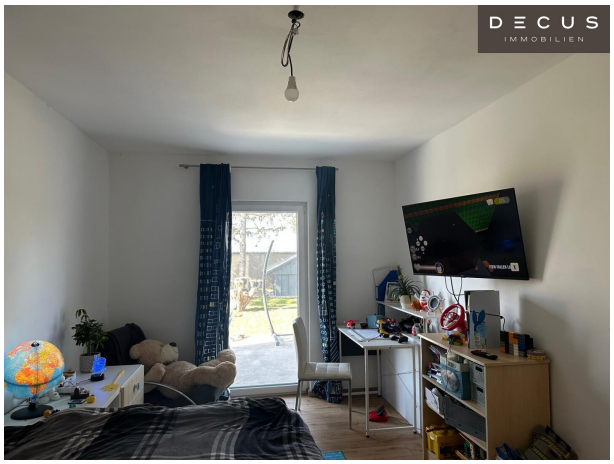
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

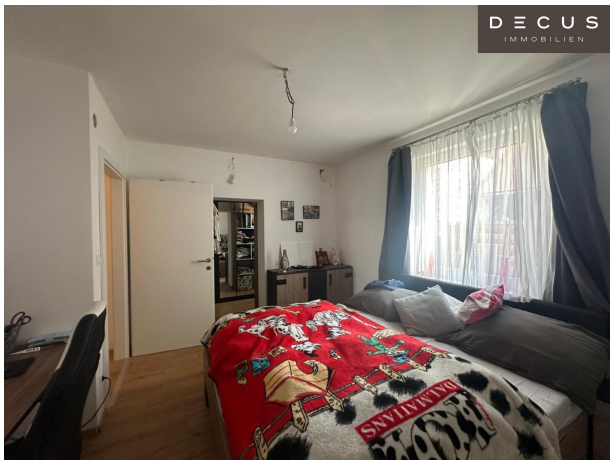
DECUS
IMMOBILIEN

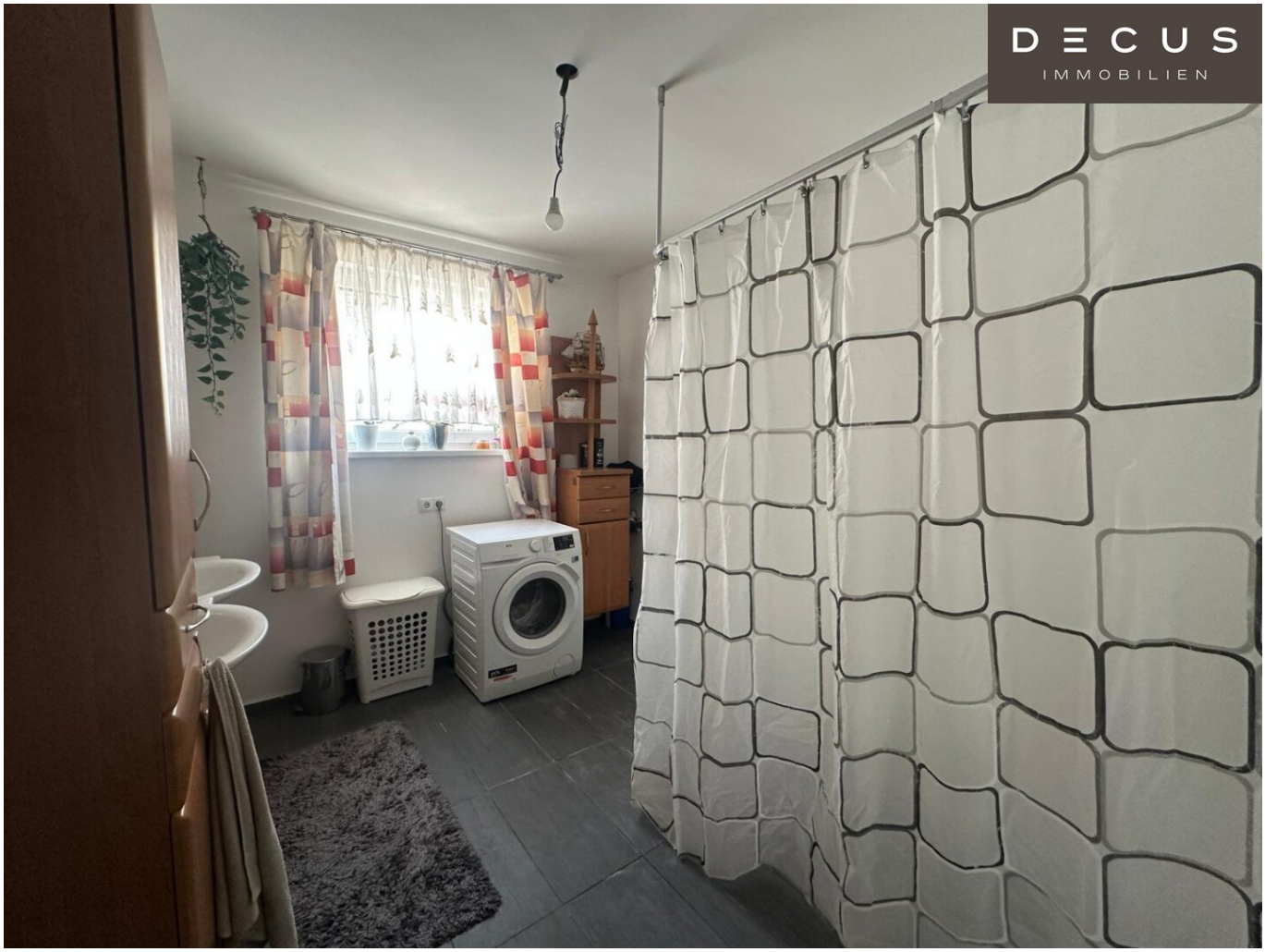

DECUS
IMMOBILIEN

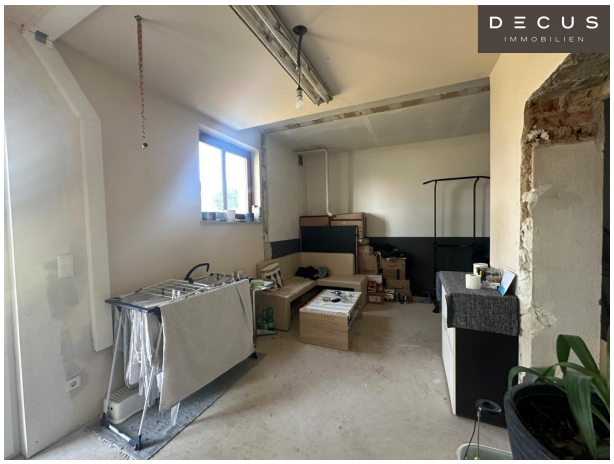
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

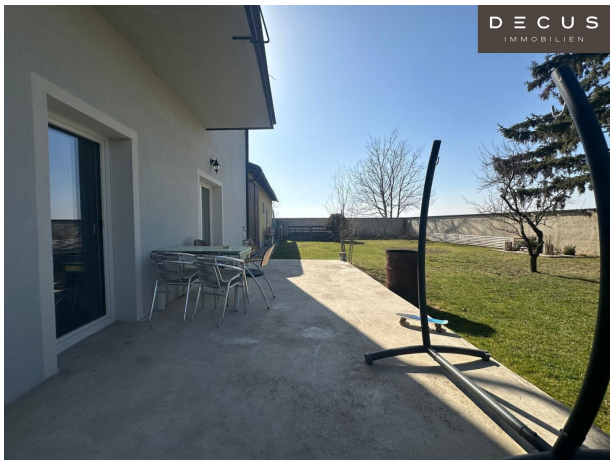
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

LAGEPLAN M 1:500

GRUNDLAGE VON:

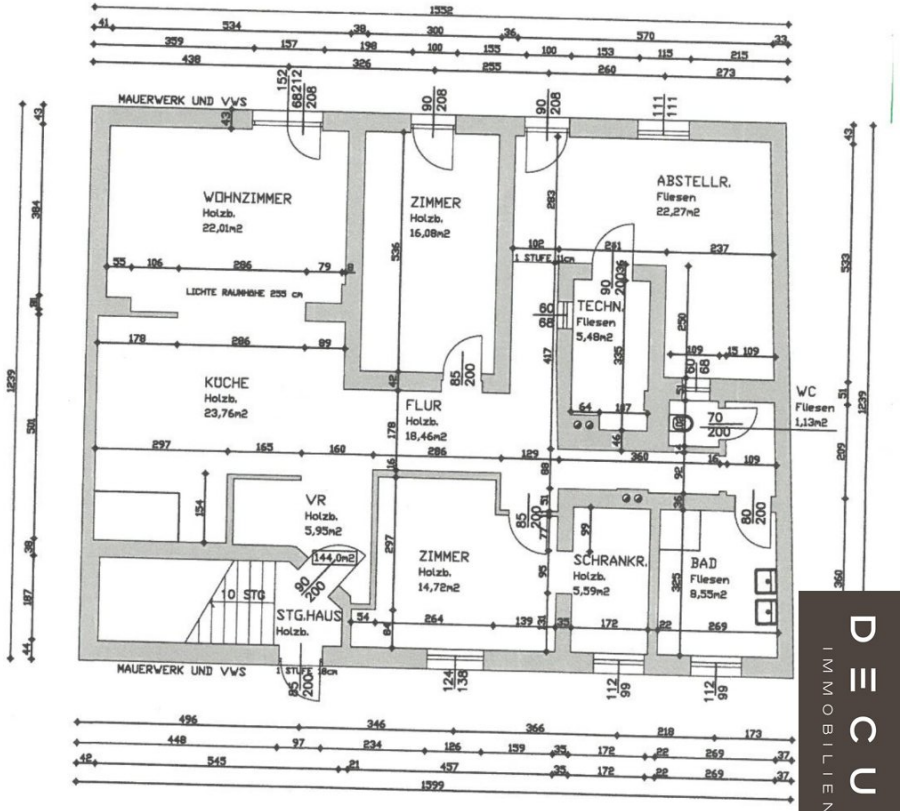
wob

ZT

1091LN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Glf



DECUS IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in einem charmanten Zweiparteienhaus in Absdorf und wurde im Jahr 2024 umfassend generalsaniert. Die Modernisierung umfasst neue Böden, eine hochwertige Wärmeschutzfassade, neue Fenster sowie komplett erneuerte Leitungen. Im gesamten Untergeschoss sorgt eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine effiziente Luftwärmepumpe, für angenehmen Wohnkomfort.

Die aktuelle Raumaufteilung umfasst zwei geräumige Schlafzimmer, jedoch besteht die Möglichkeit, ein weiteres Zimmer zu schaffen, um die Wohnfläche noch flexibler zu gestalten.

Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für geselliges Beisammensein und besticht durch eine moderne, freundliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist der uneinsehbare Garten, der Ihnen absolute Privatsphäre und Erholung im Grünen bietet.

Die großzügige Terrasse mit ca. 16 m² lädt zum Entspannen und Genießen ein – sei es für ein gemütliches Frühstück im Freien oder entspannte Sommerabende.

Ein KFZ-Abstellplatz rundet das Paket ab.

Die ruhige, dennoch gut angebundene Lage in Absdorf bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Diese einzigartige Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem großzügigen Außenbereich und bietet Ihnen höchste Wohnqualität in einer angenehmen Nachbarschaft.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

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 **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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-/Werkswohnungen. 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 <1.000m
Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap