ZWEI MODERNE WOHNUNGEN IM PAKET – Generalsaniert, Top Lage & Perfekte Investition!

Objektnummer: 1148371

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

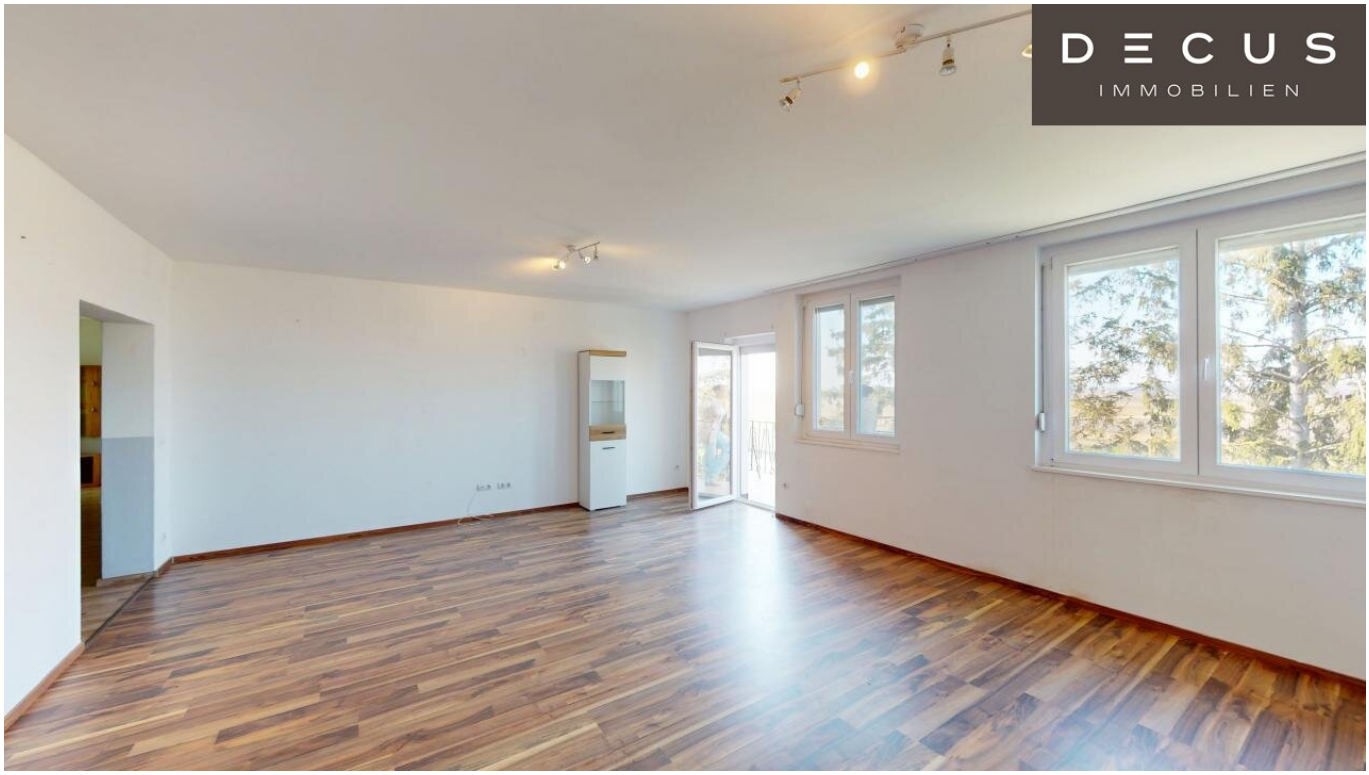
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	261,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	554.000,00 €
Provisionsangabe:	

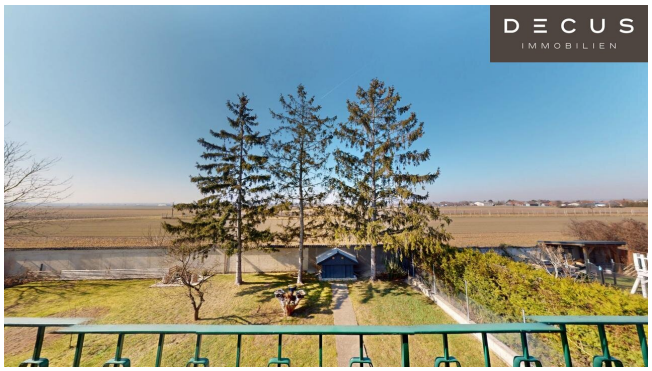
19.944,00 € inkl. 20% USt.

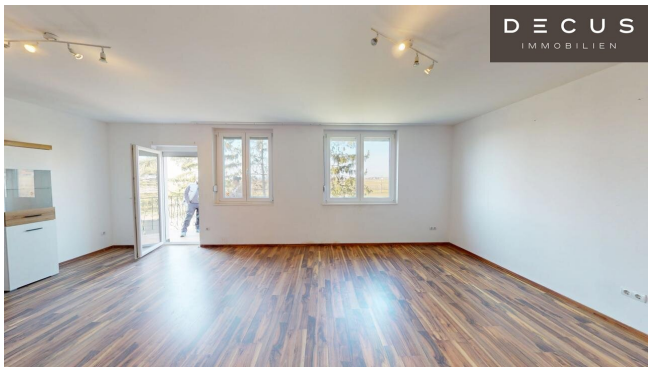
Ihr Ansprechpartner

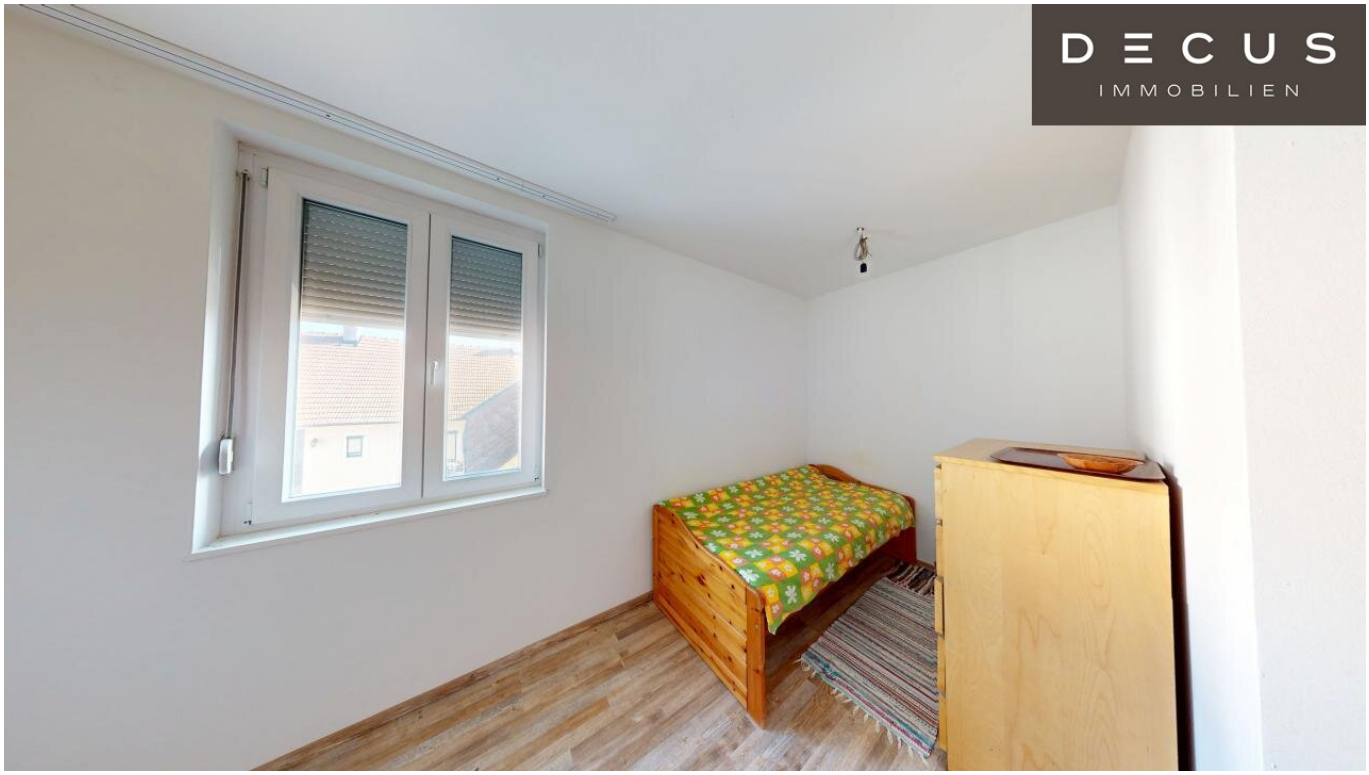
Meralda Beljur

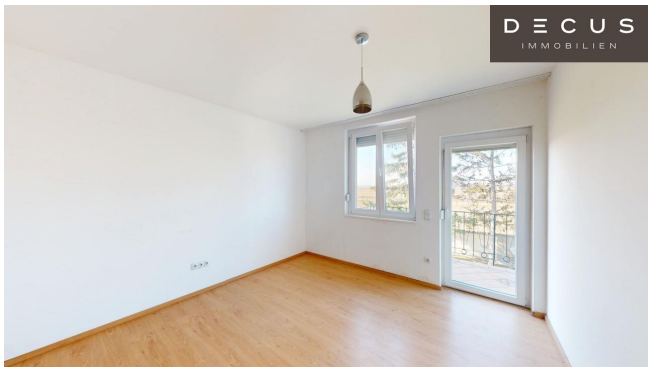
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

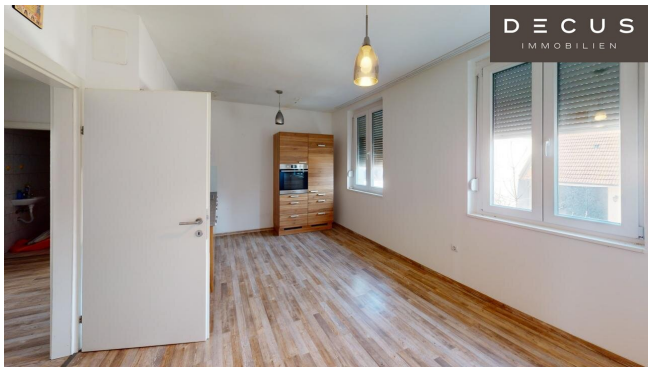


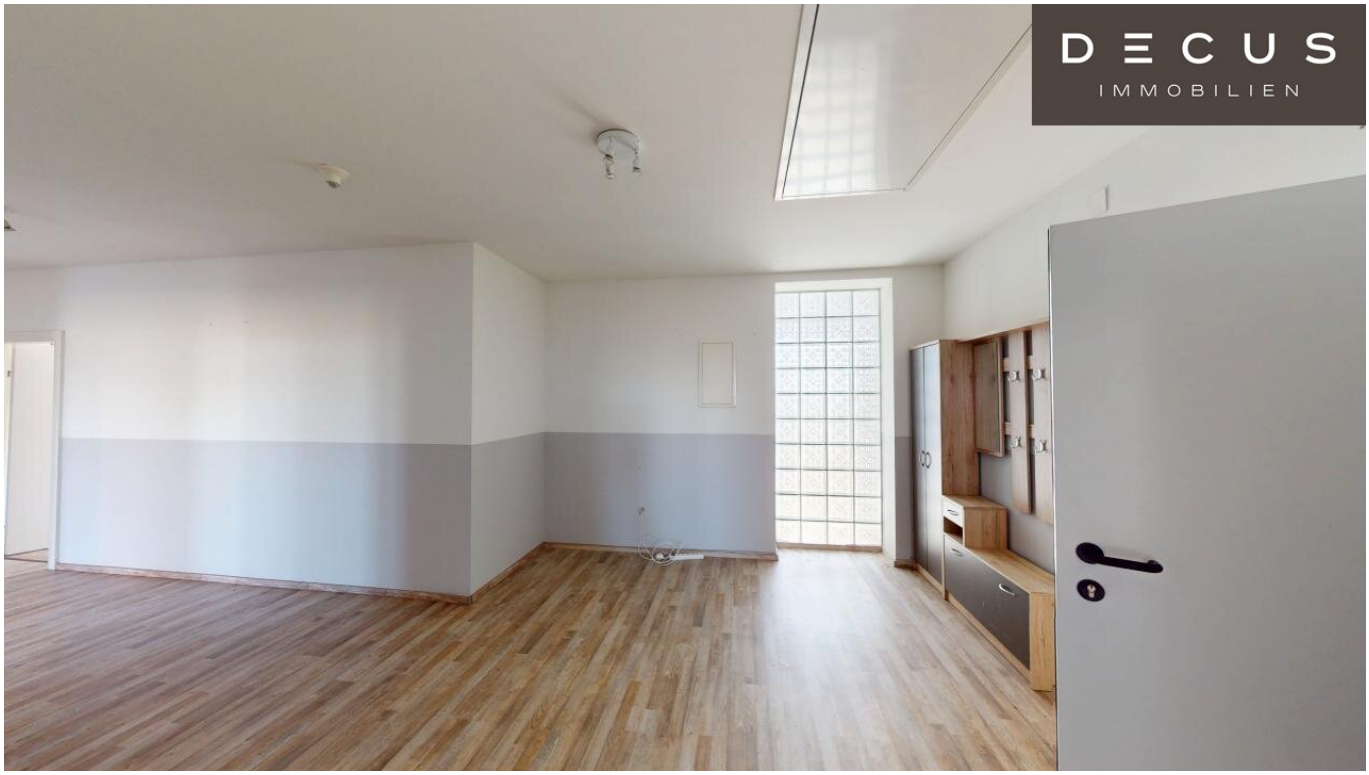


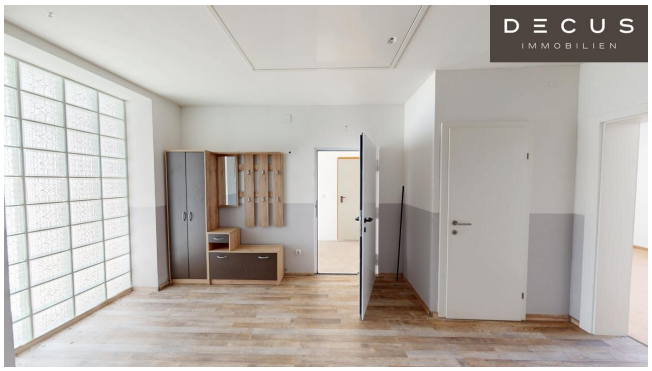


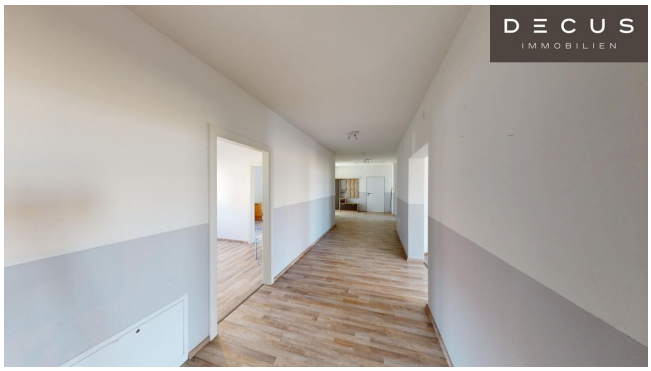


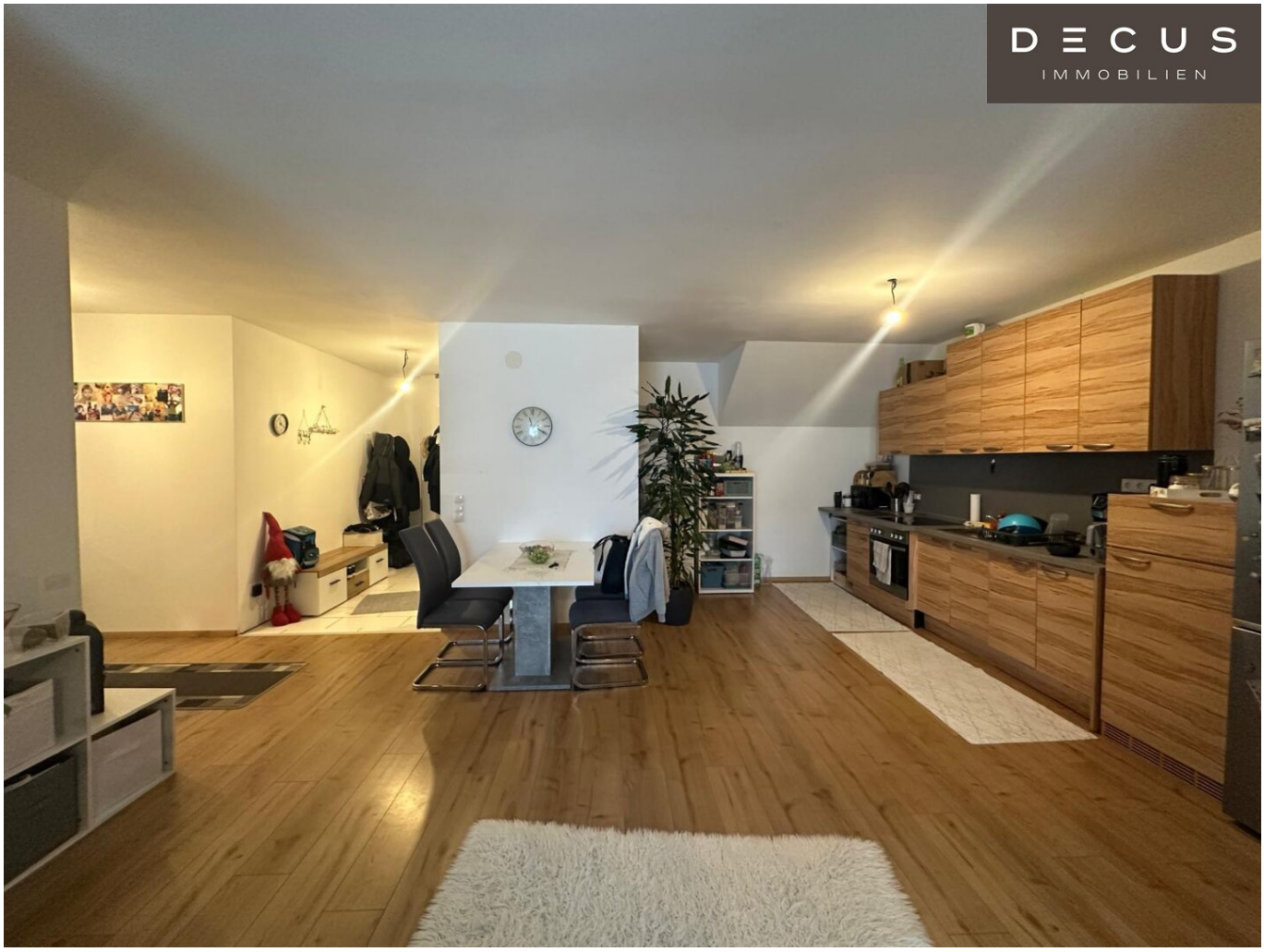


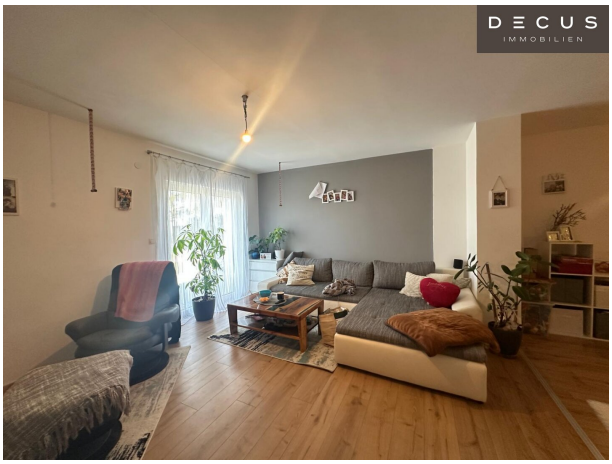


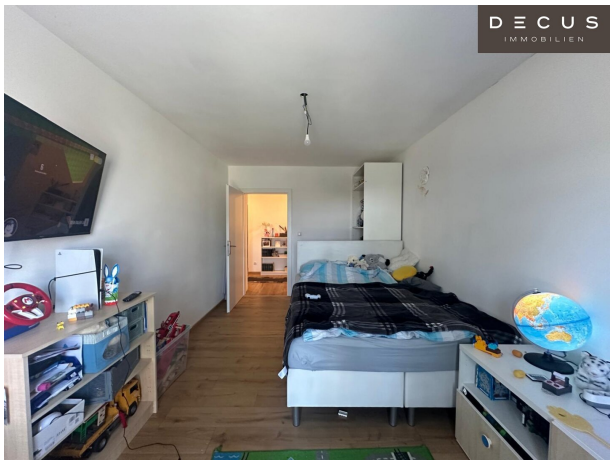


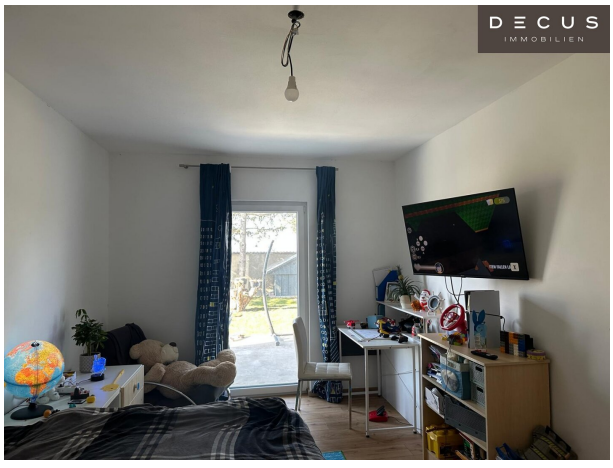


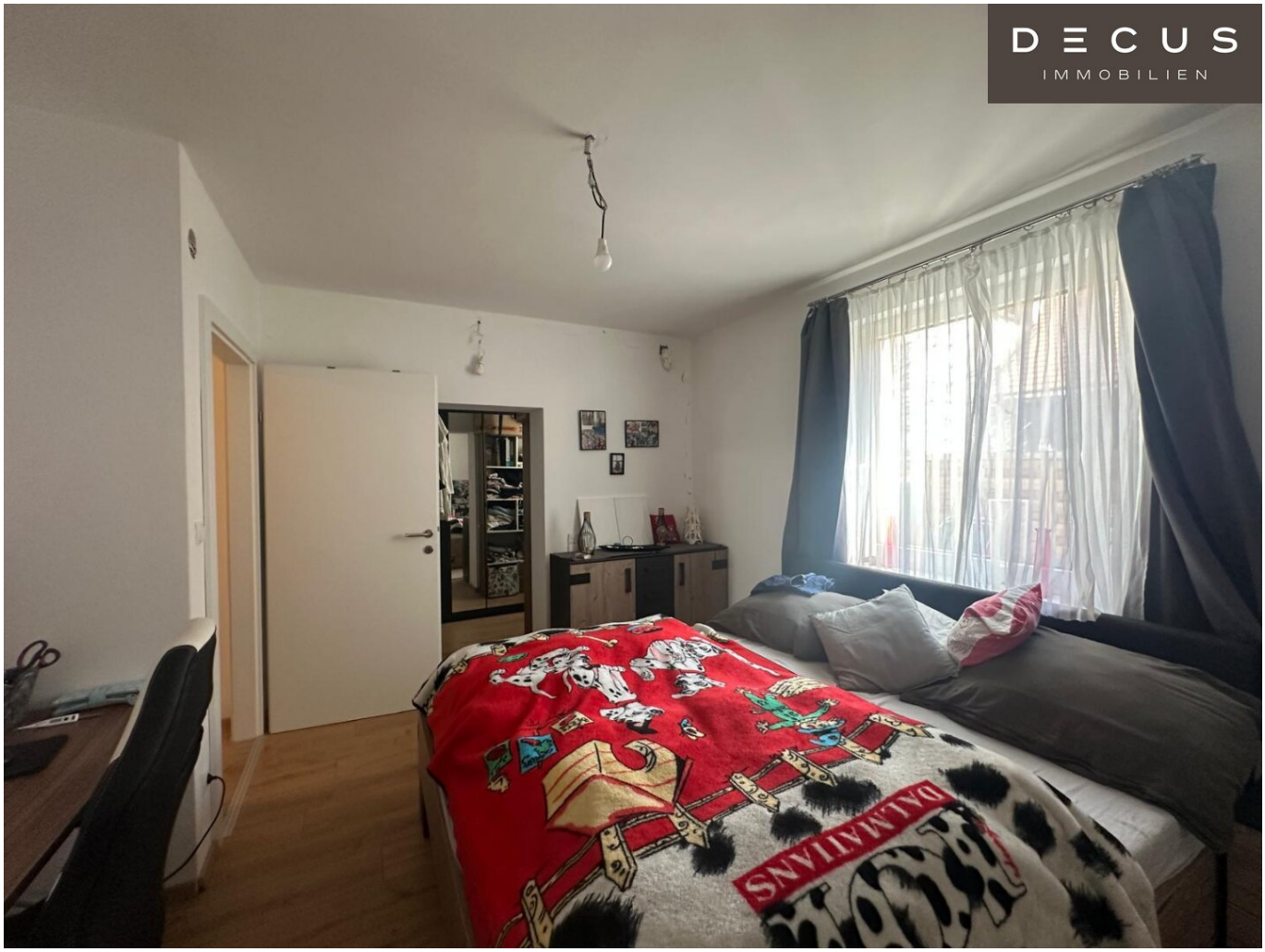


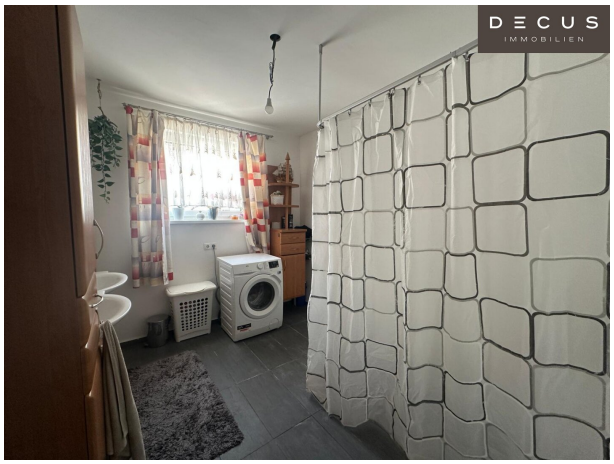


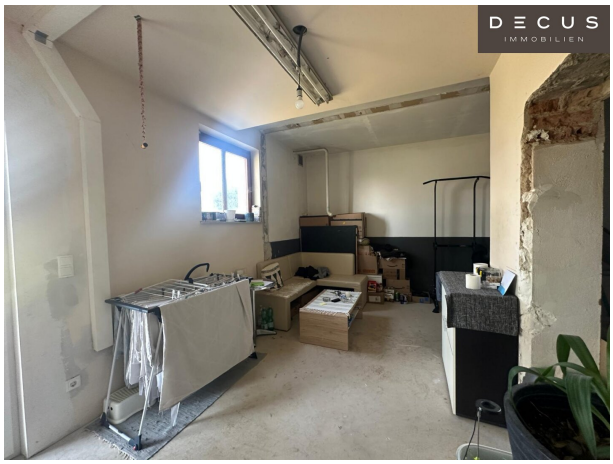


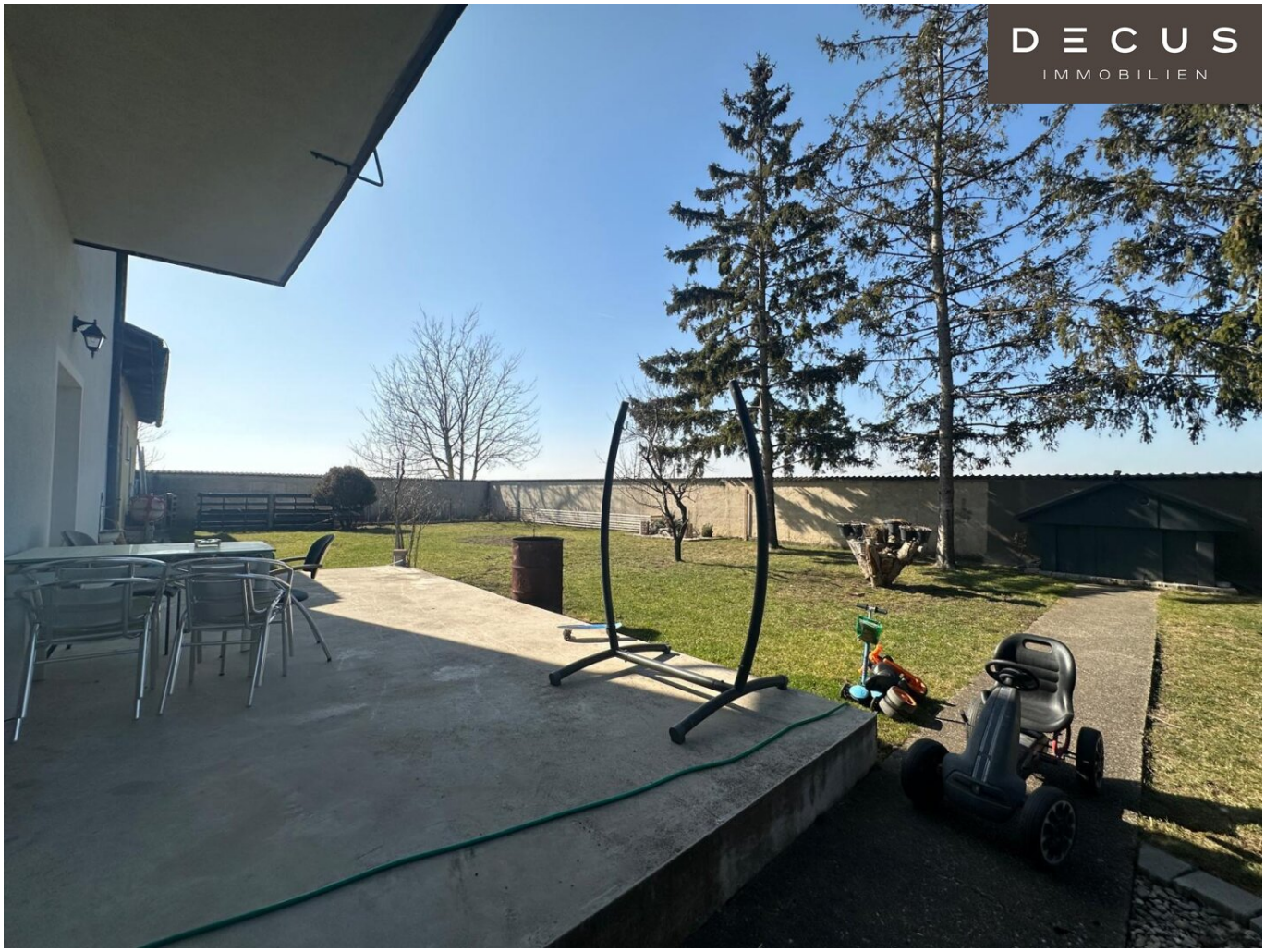


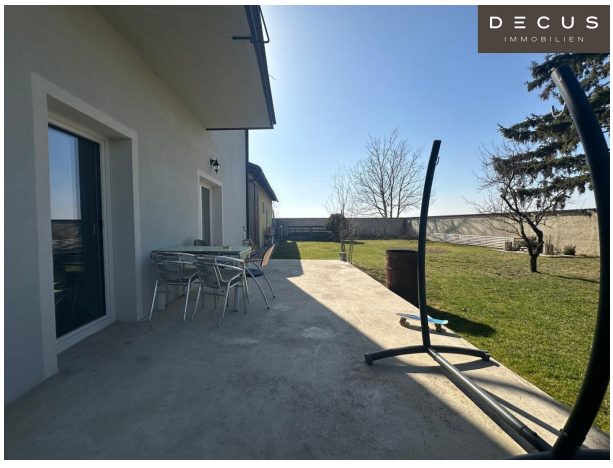


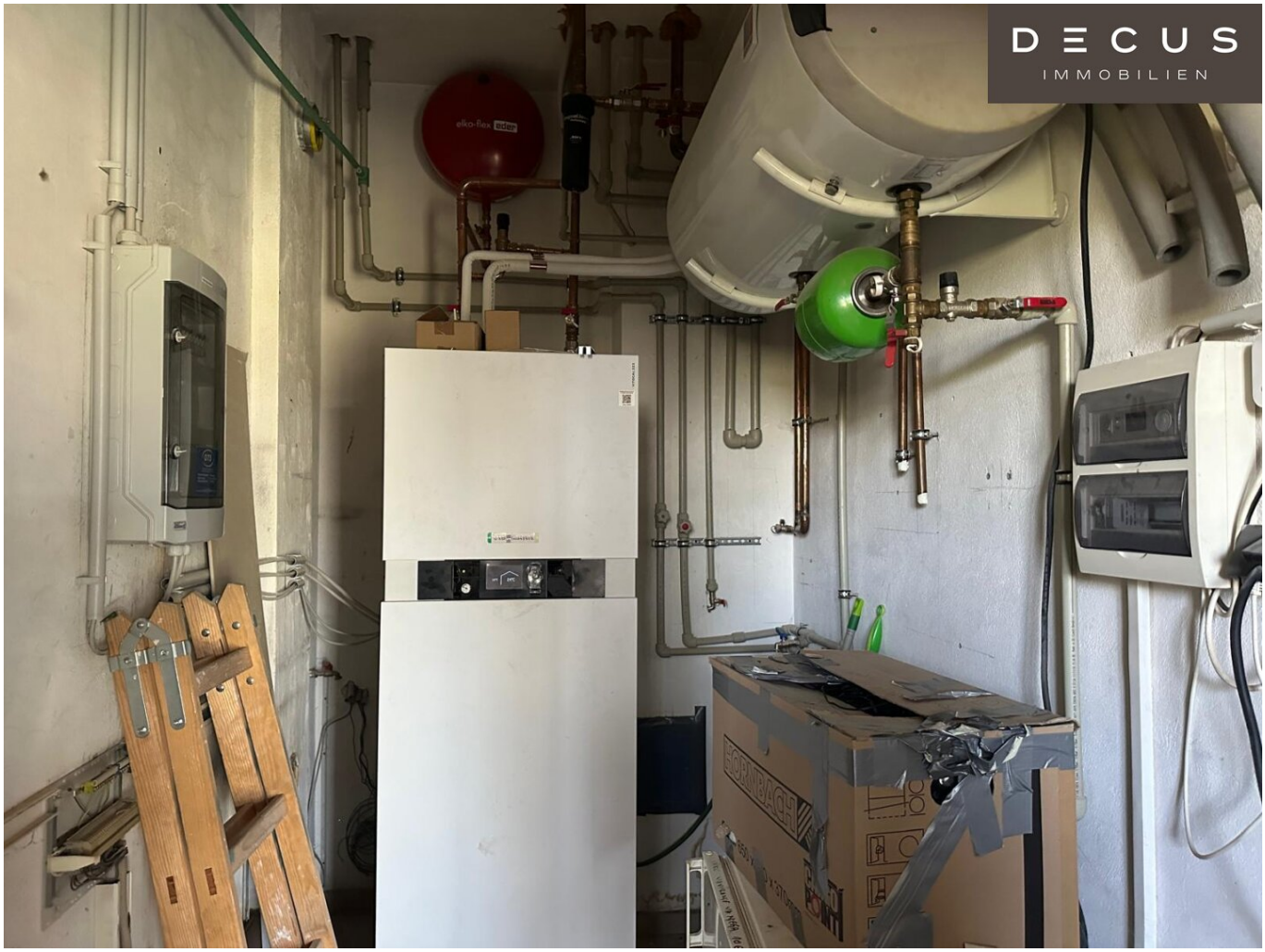

DECUS
IMMOBILIEN
DALMATIANS


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN






DECUS
IMMOBILIEN
elko-flex
HORNBACH

LAGEPLAN M 1:500

GRUNDLAGE VON:

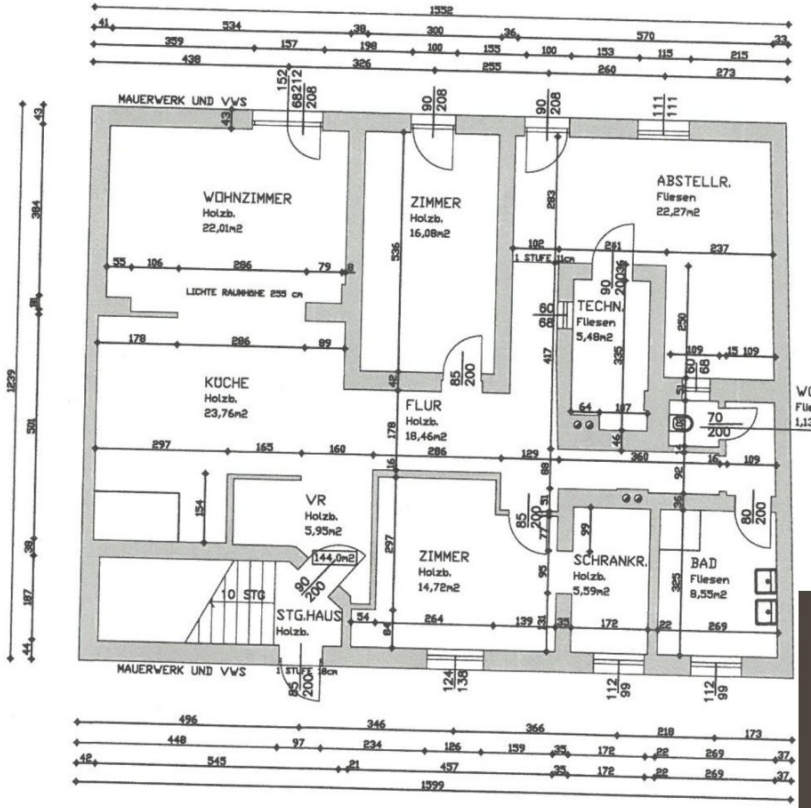
wob

ZT

1091

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Glf



DECUS IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit in Absdorf! Zum Verkauf steht ein **Zweiparteienhaus mit zwei großzügigen, generalsanierten Wohnungen**, ideal für Eigennutzer, Investoren oder Mehrgenerationenwohnen.

Dieses **Zweiparteienhaus** in Absdorf bietet zwei großzügige, lichtdurchflutete Wohnungen, die **2024 umfassend generalsaniert** wurden. Mit hochwertigen Materialien und einer energieeffizienten Ausstattung ist dieses Objekt perfekt für **Eigennutzer, Investoren oder Mehrgenerationenwohnen**.

Wohnung 1 – Gartenwohnung

Wohnfläche: ca. 140 m²

Zimmer: 2-3 (Umgestaltung möglich)

Garten: uneinsehbar, absolute Privatsphäre

Terrasse: ca. 16 m² für entspannte Stunden im Freien

Wohnung 2 – Balkonwohnung

Wohnfläche: ca. 120 m²

Zimmer: 4 großzügige Zimmer

Balkon: Perfekt für gemütliche Morgenstunden

KFZ-Abstellplatz: inklusive

Hochwertige Sanierung & Ausstattung

Neue Böden, Fenster & Wärmeschutzfassade für hohen Wohnkomfort

Moderne Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe – effizient & nachhaltig

Komplett neue Leitungen für langfristige Sicherheit

Neue Küche

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