

## Großzügige, sanierte Gartenwohnung - TOP LAGE



**Objektnummer: 1148368**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Absdorf
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,39 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	142,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	271.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

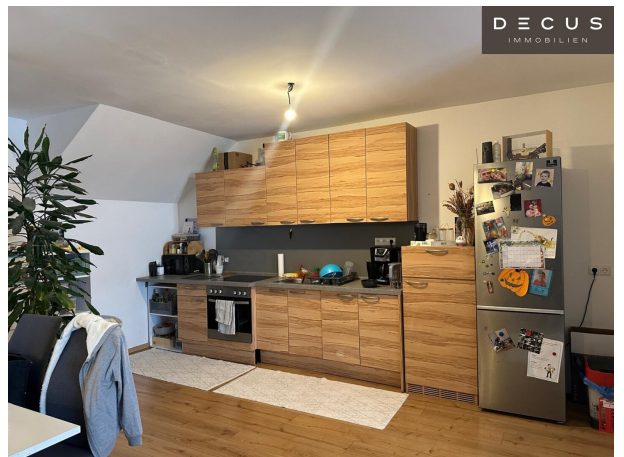
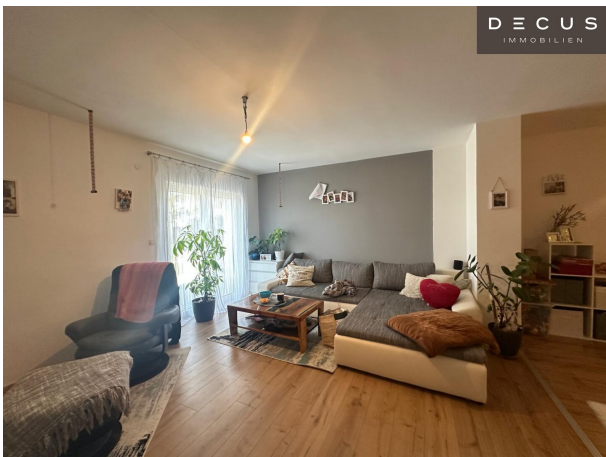
9.756,00 € inkl. 20% USt.

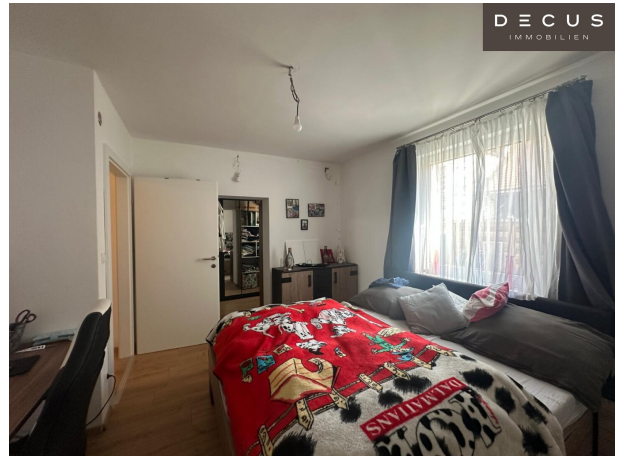
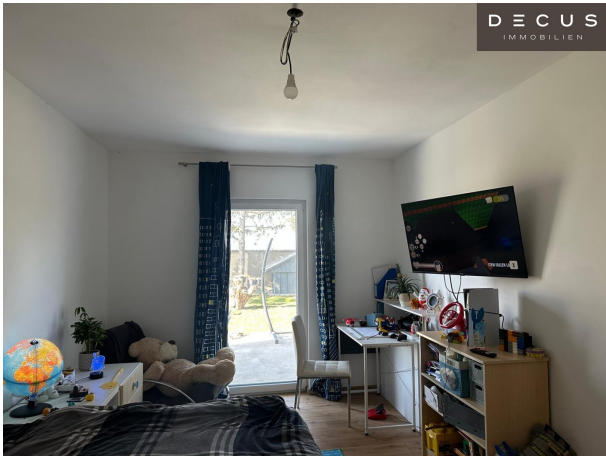
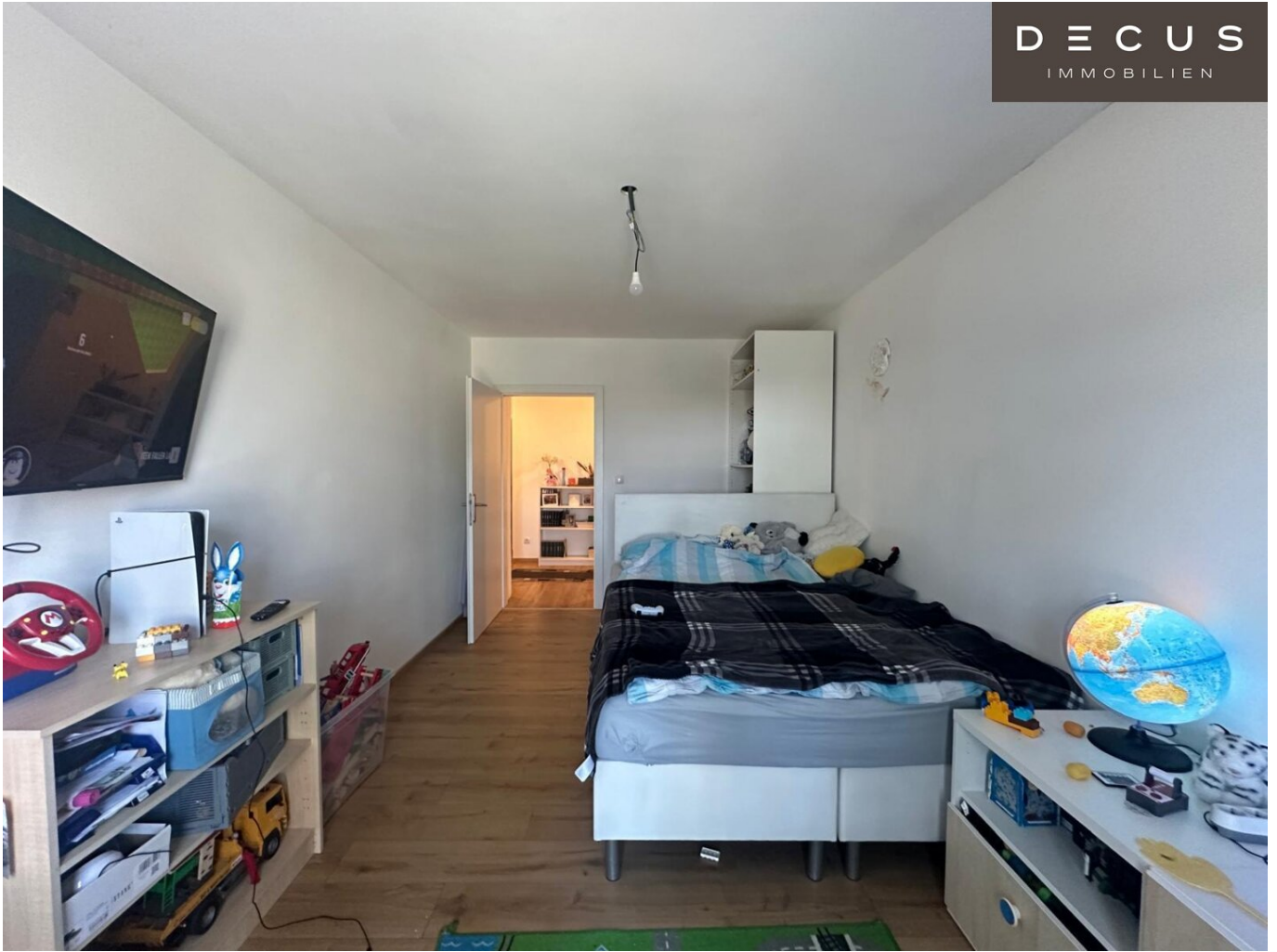
## Ihr Ansprechpartner



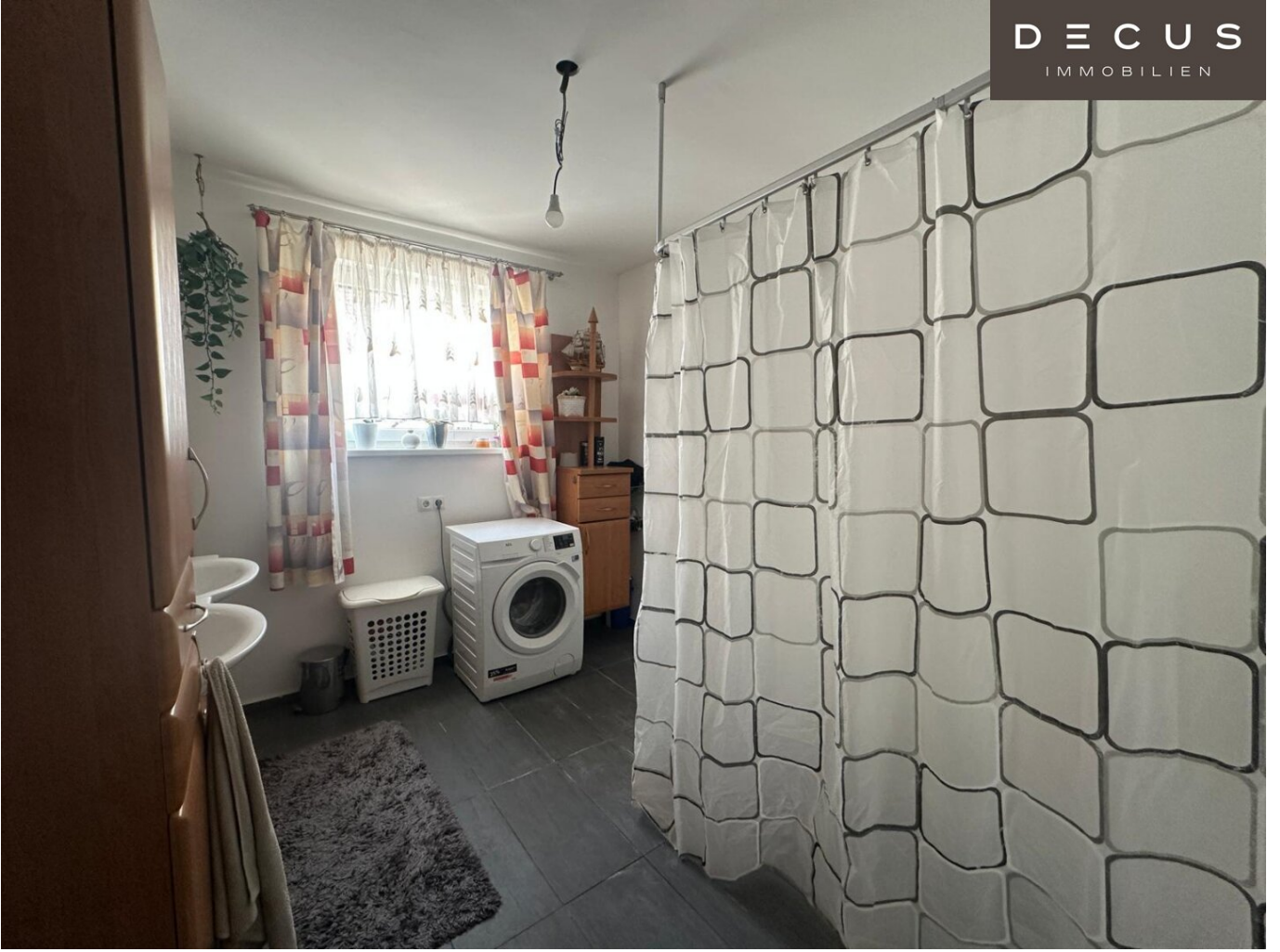
**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

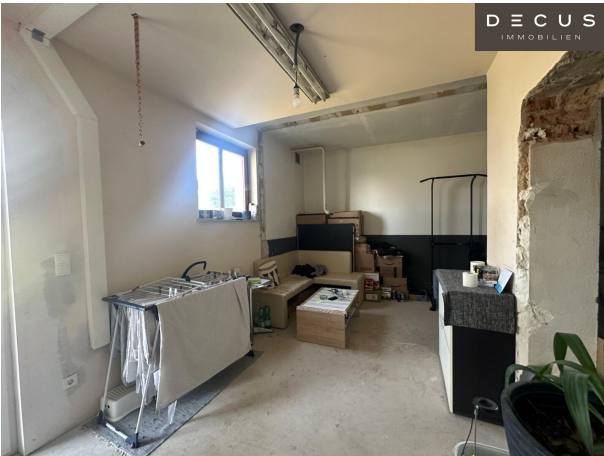




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



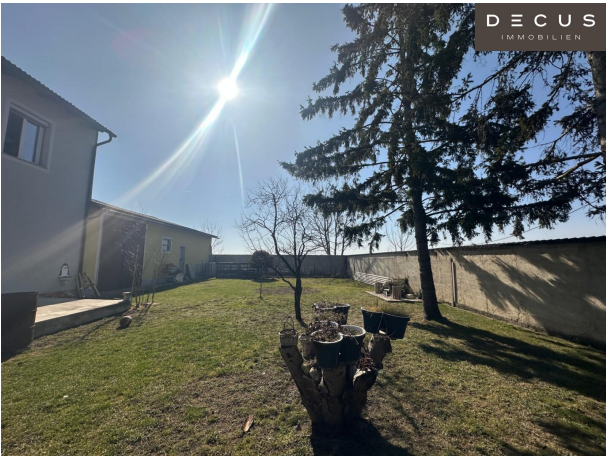
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

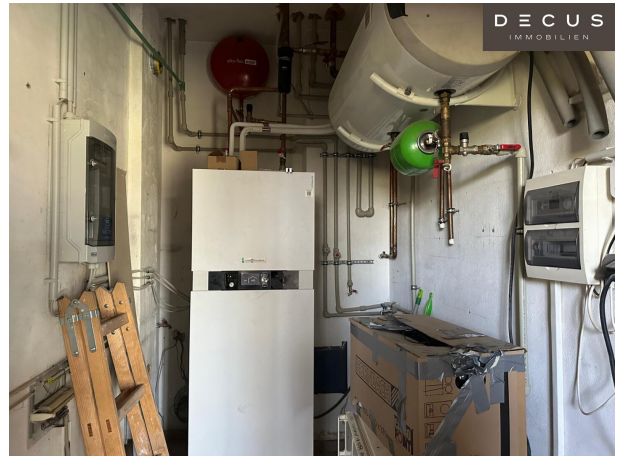


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









## 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. 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 Garten, der Ihnen absolute Privatsphäre und Erholung im Grünen bietet.

Die großzügige Terrasse mit ca. 16 m<sup>2</sup> 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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-, Keller- 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](http://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