

**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:	

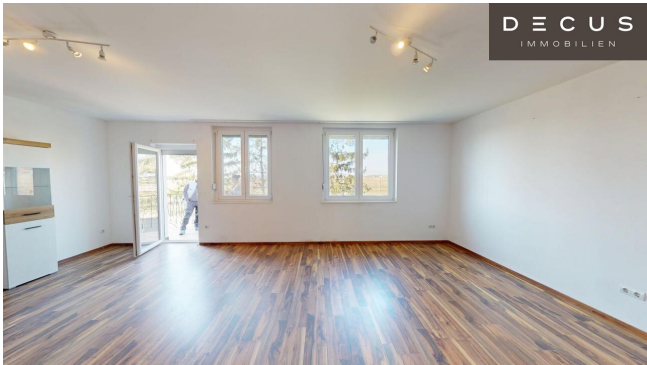
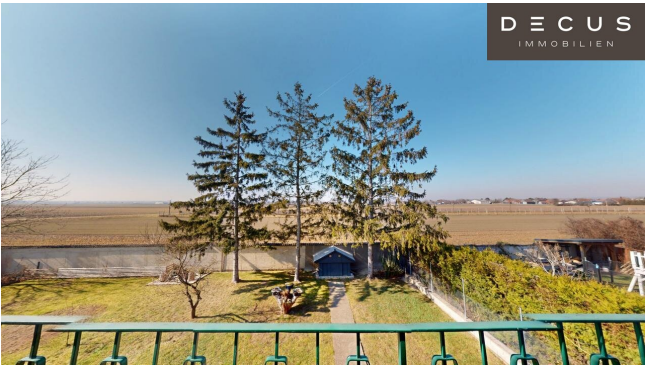
19.944,00 € inkl. 20% USt.

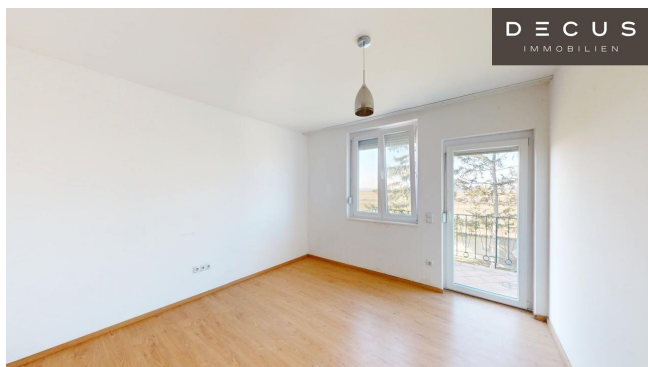
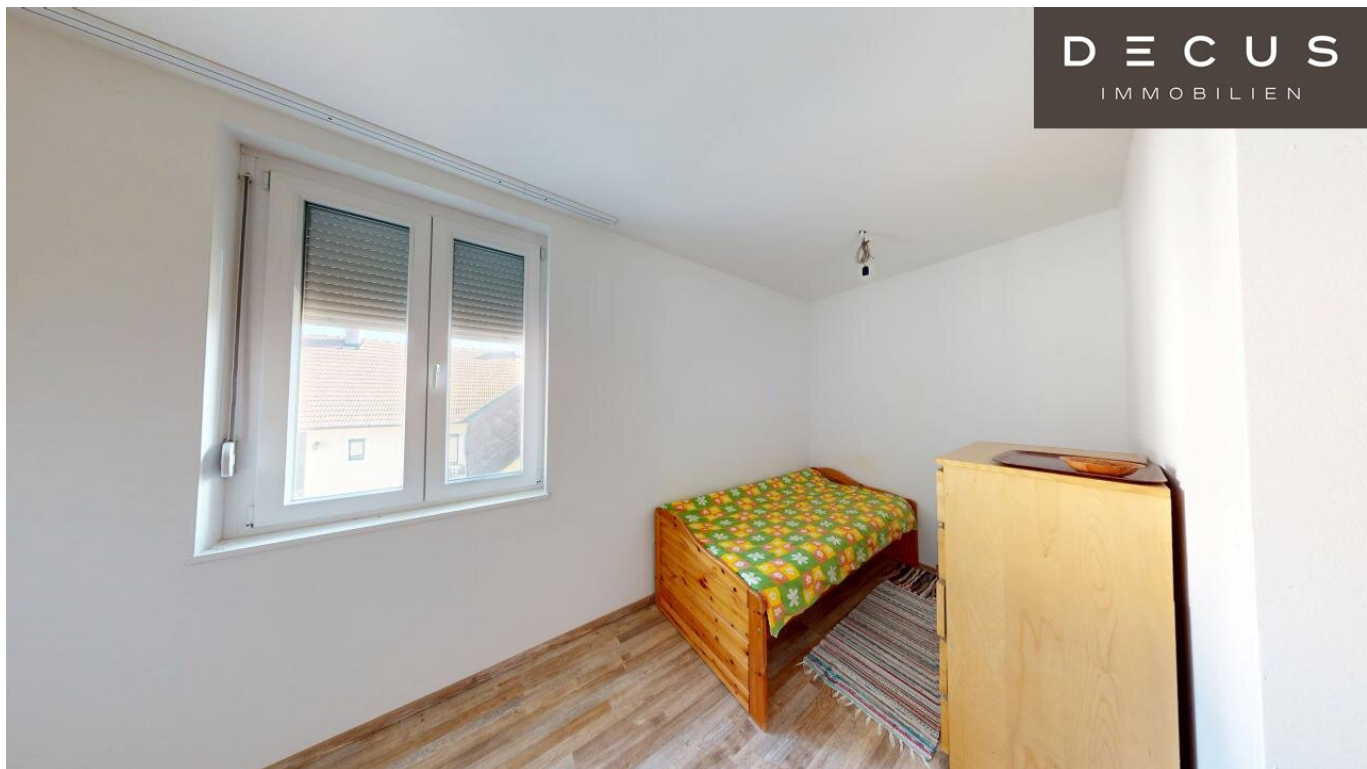
Ihr Ansprechpartner

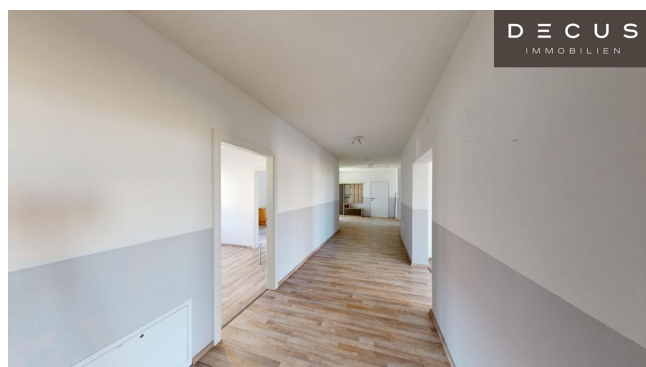
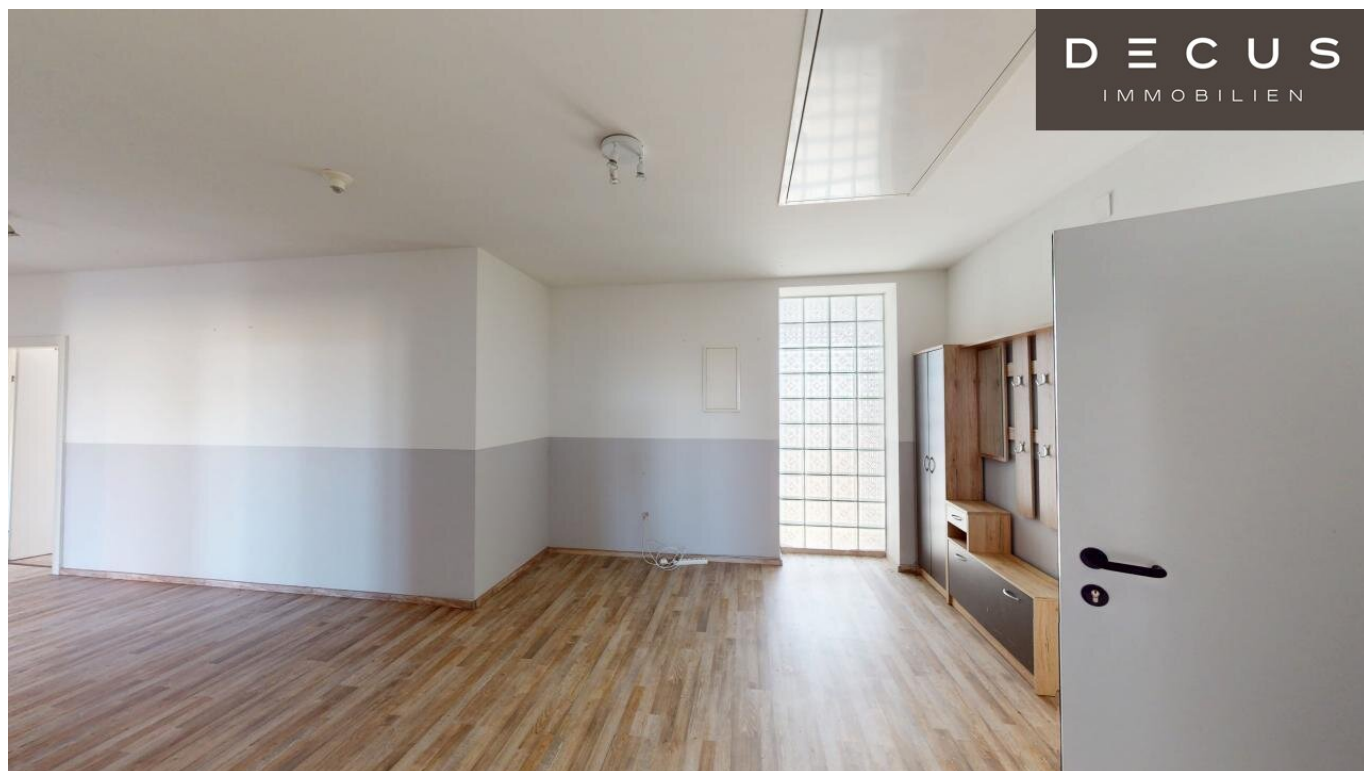


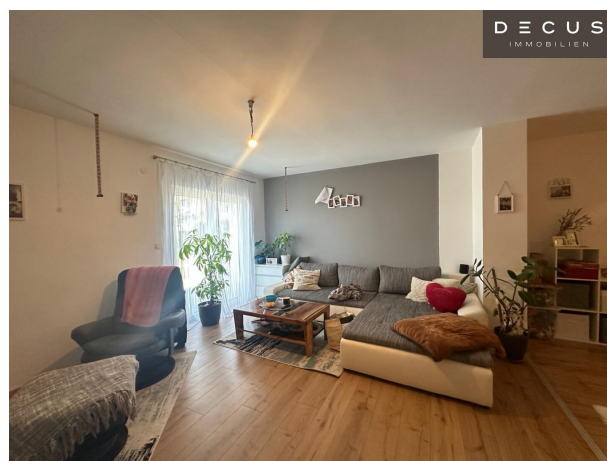
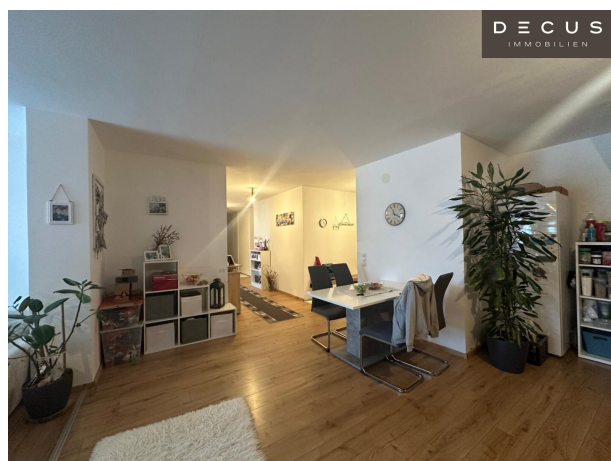
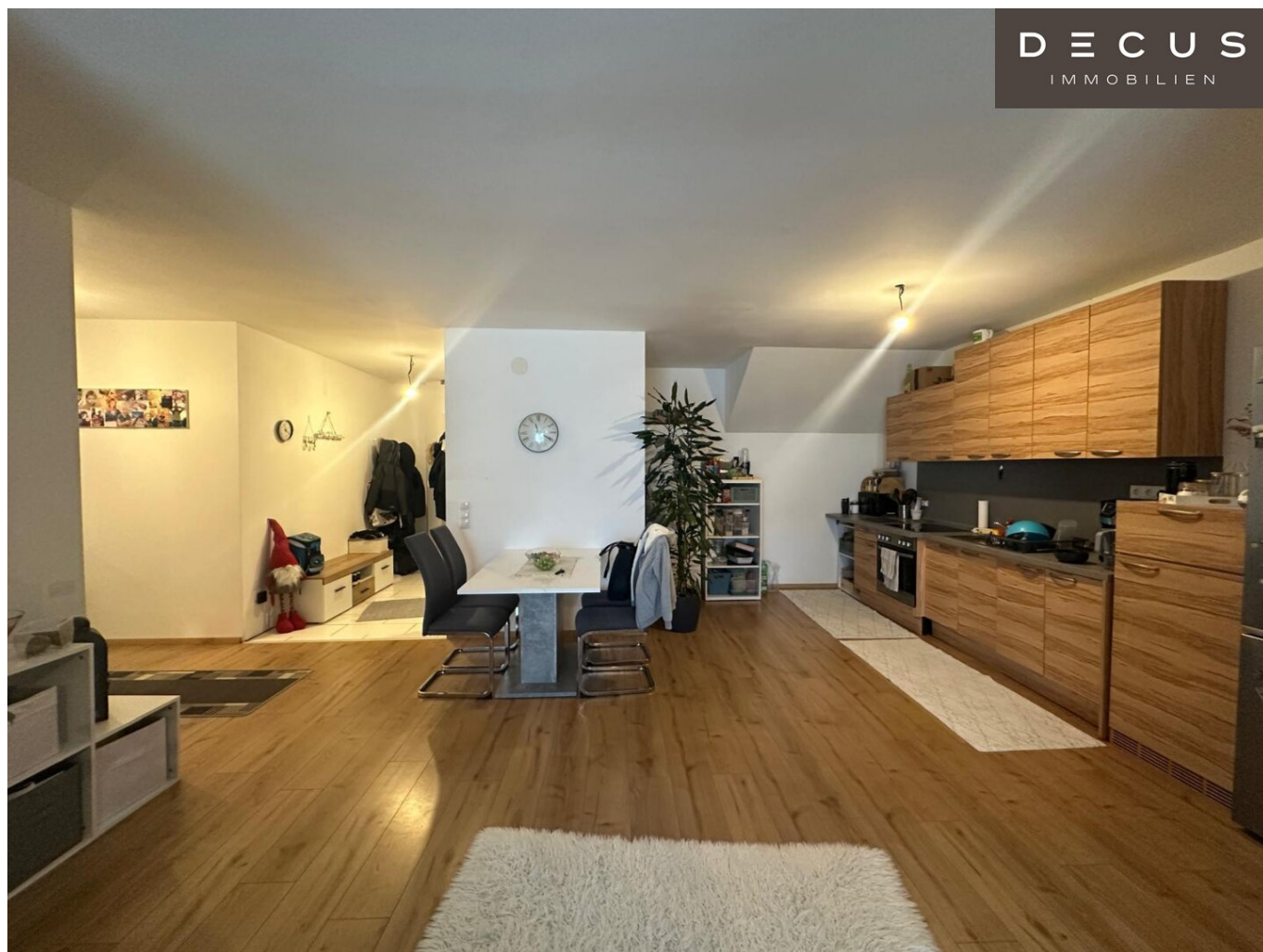
Meralda Beljur

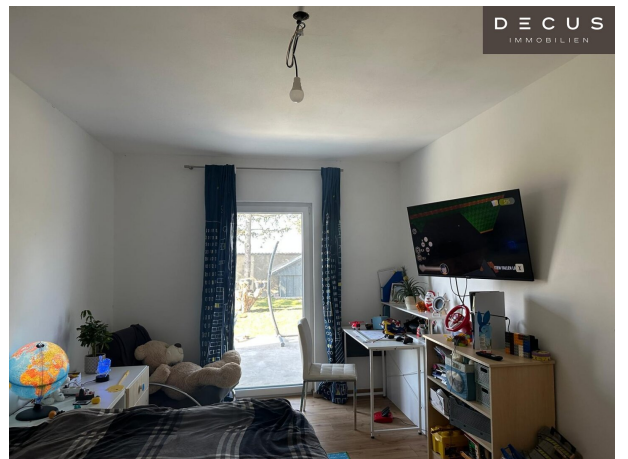
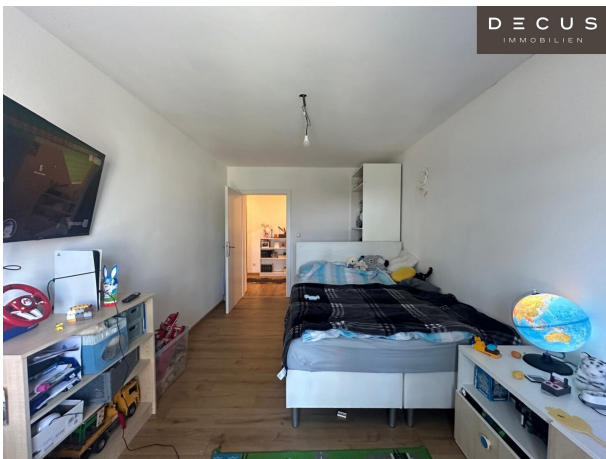
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

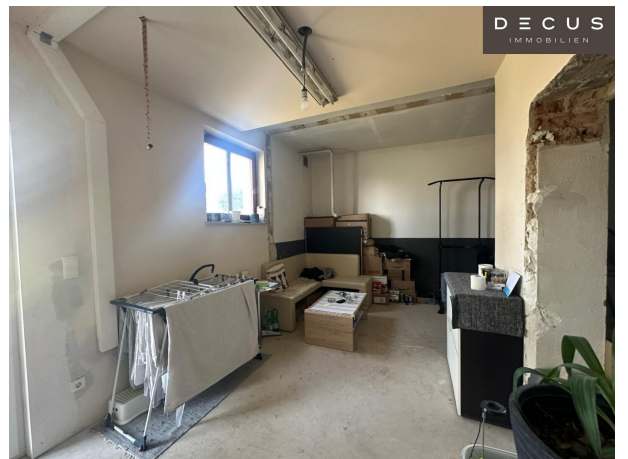
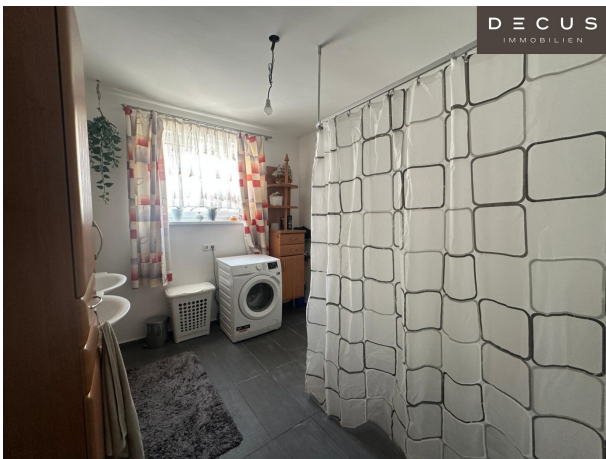
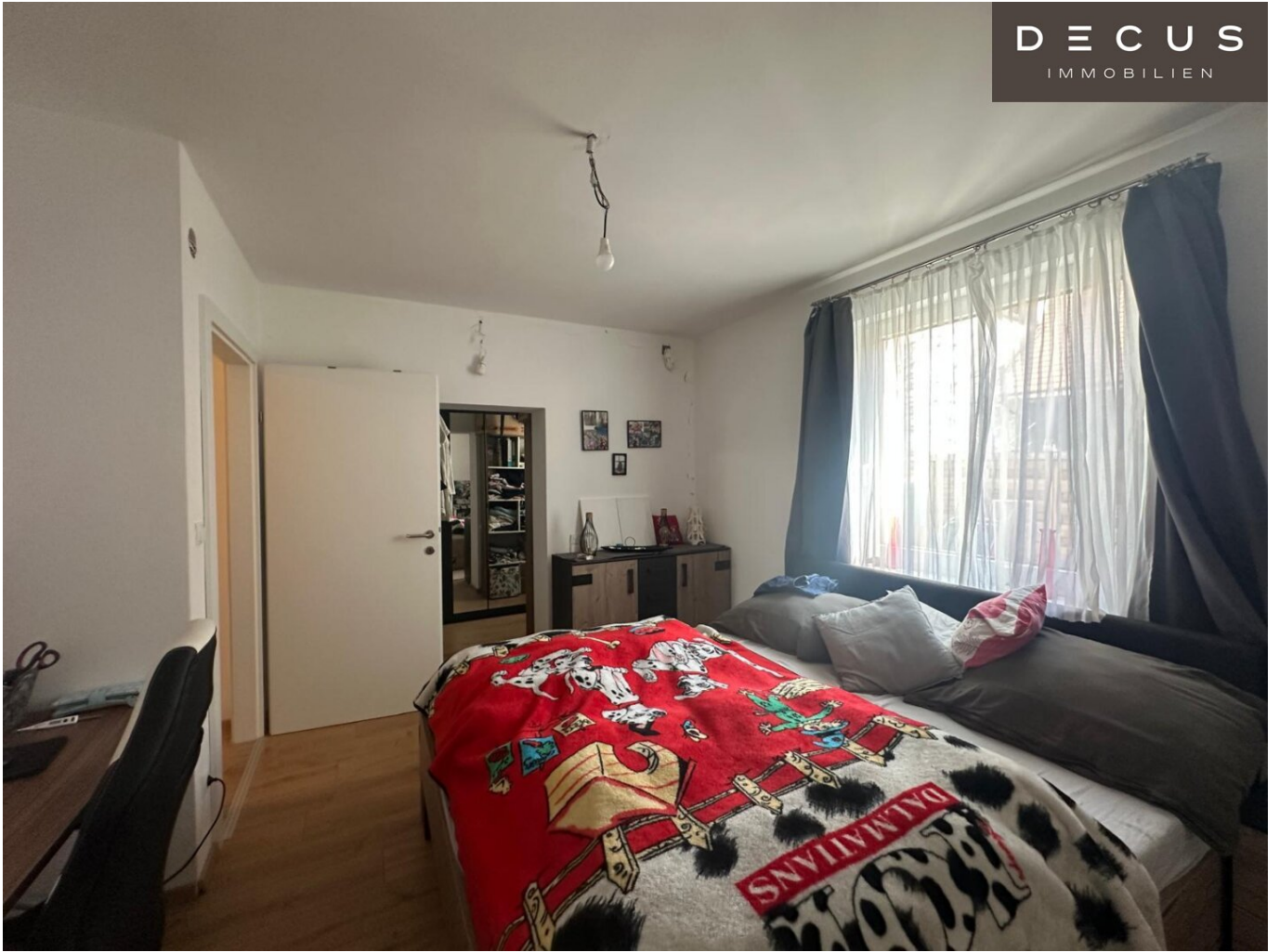








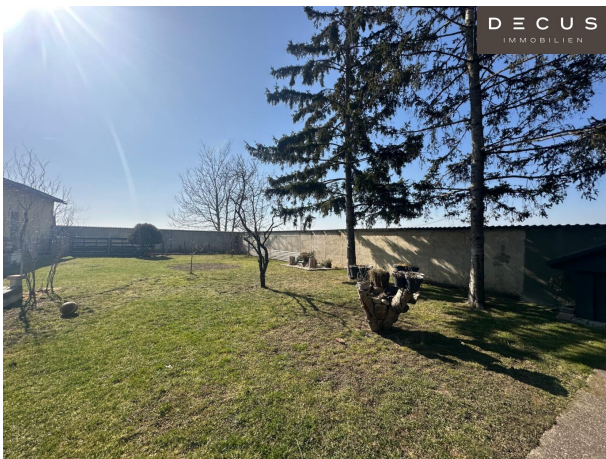




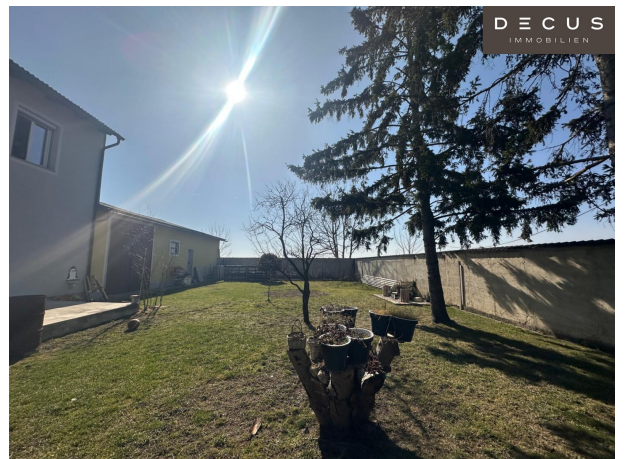
DECUS
IMMOBILIEN

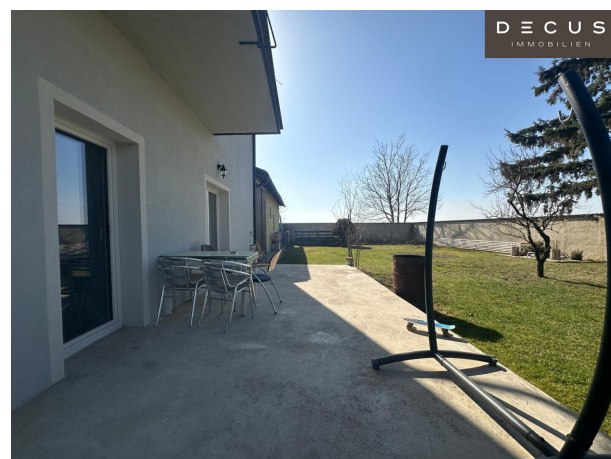
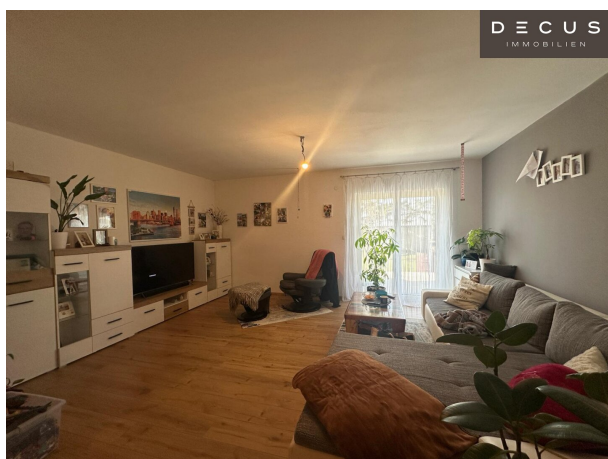
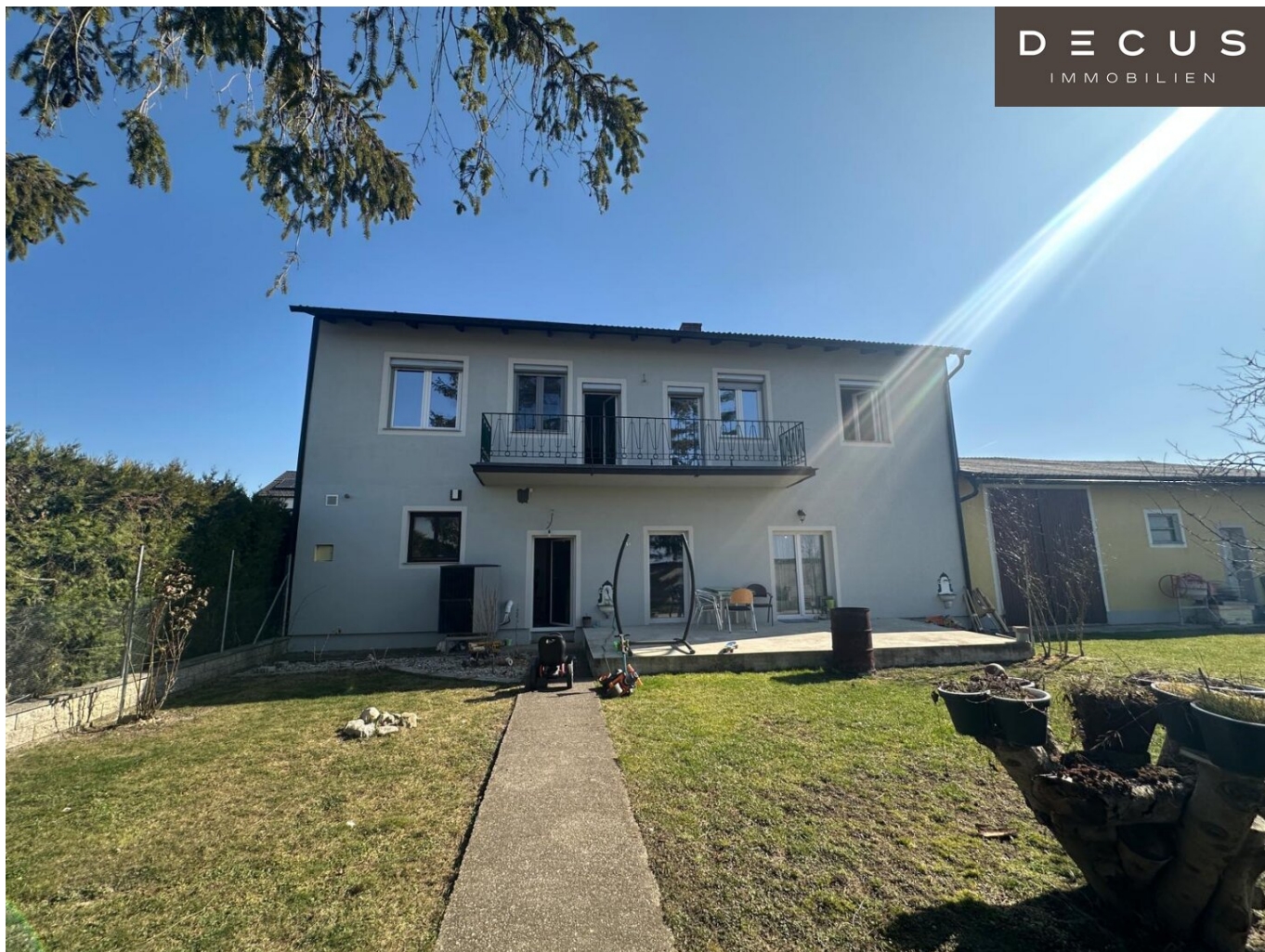


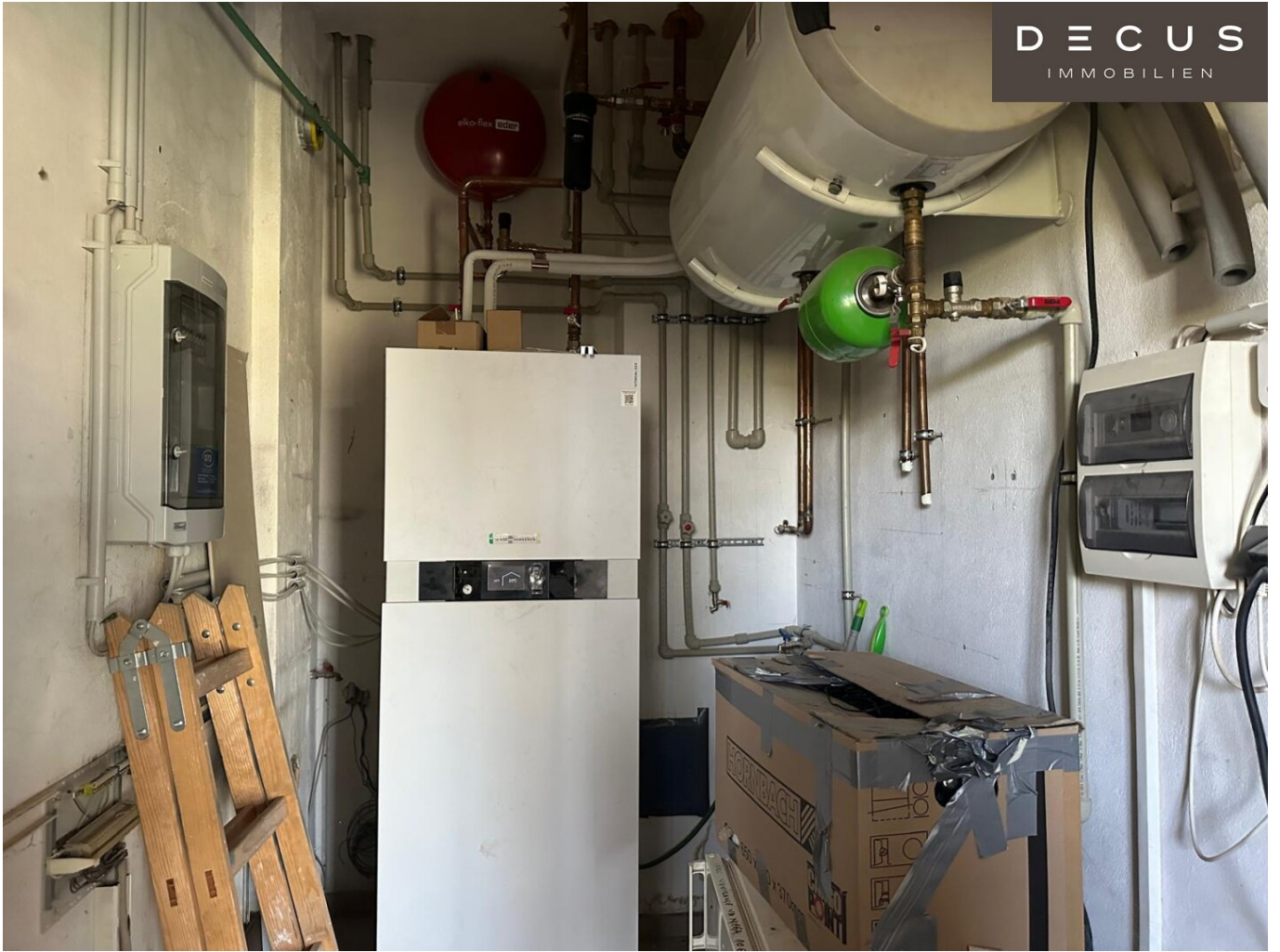
DECUS
IMMOBILIEN



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 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- 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