

# Generalsaniertes Haus mit großer Landwirtschaftsfläche & Tierhaltung möglich



**Objektnummer: 1154694**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3702 Oberrußbach
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	315,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	674.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €

## Ihr Ansprechpartner

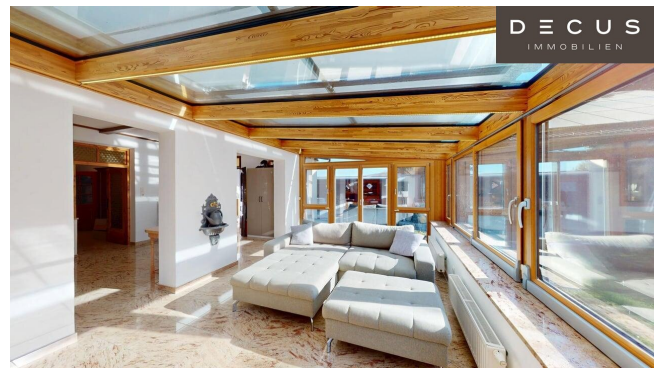
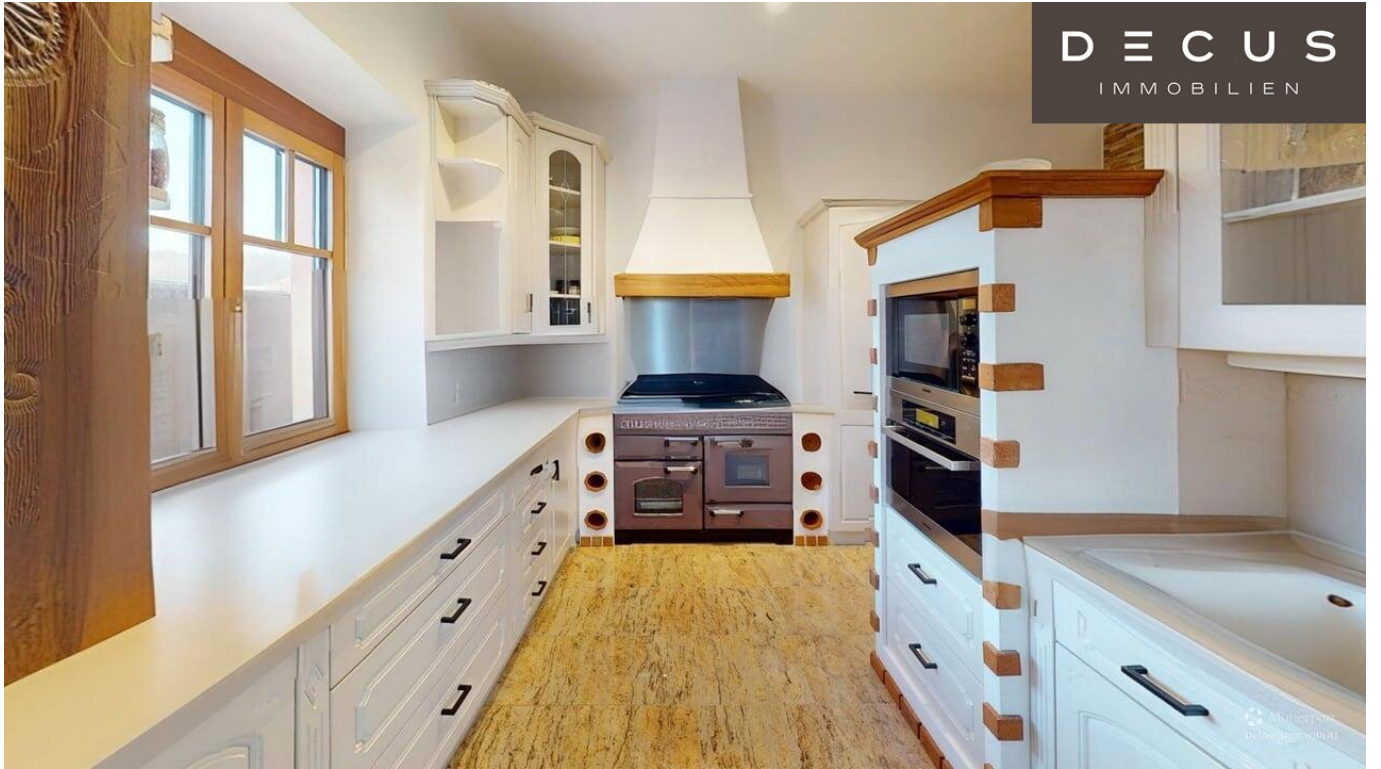


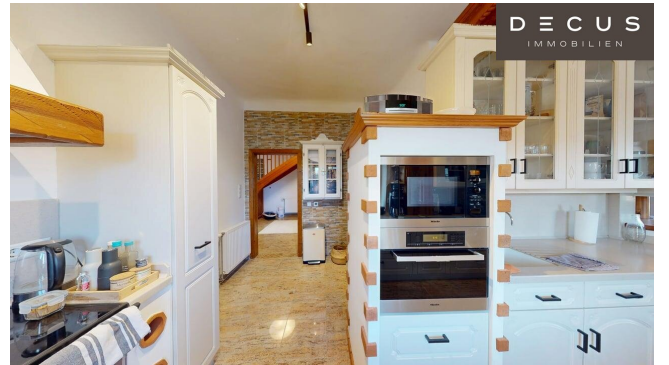
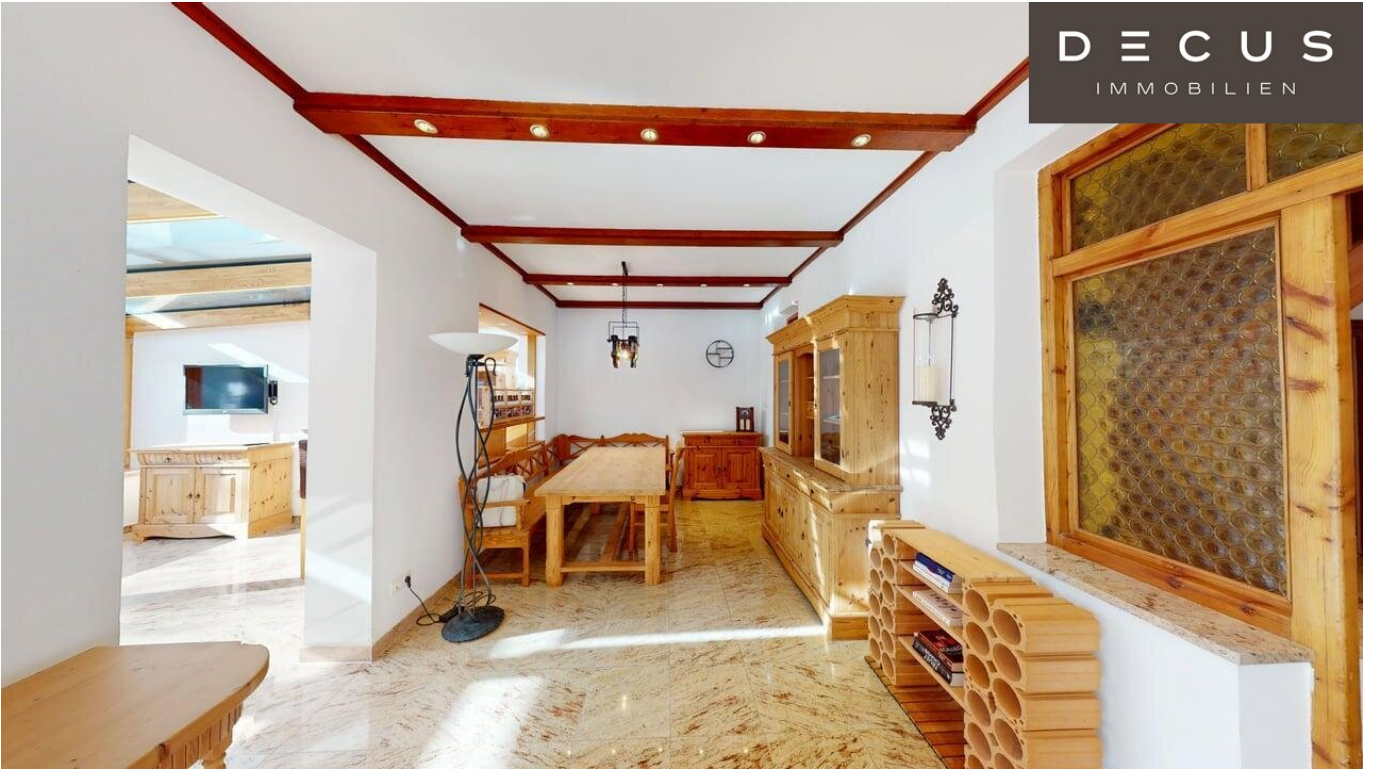
### **Meralda Beljur**

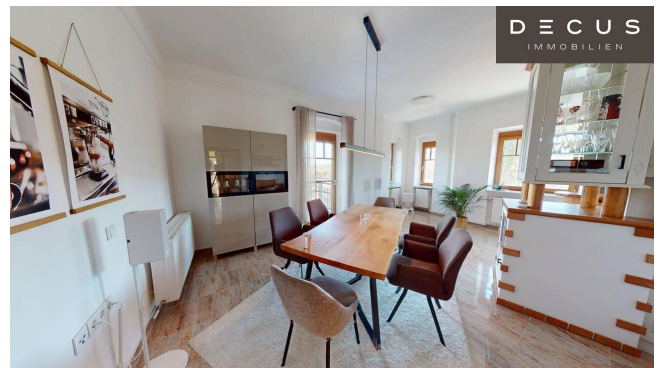
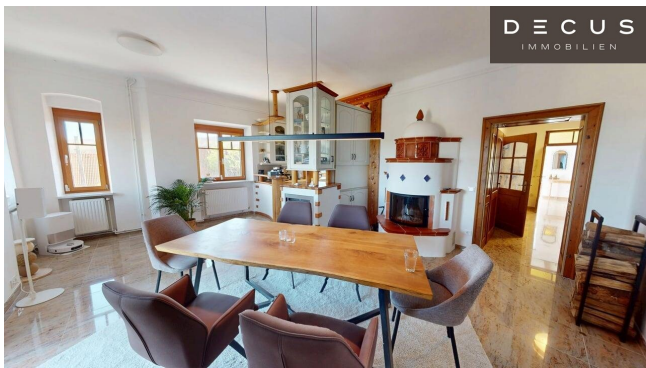
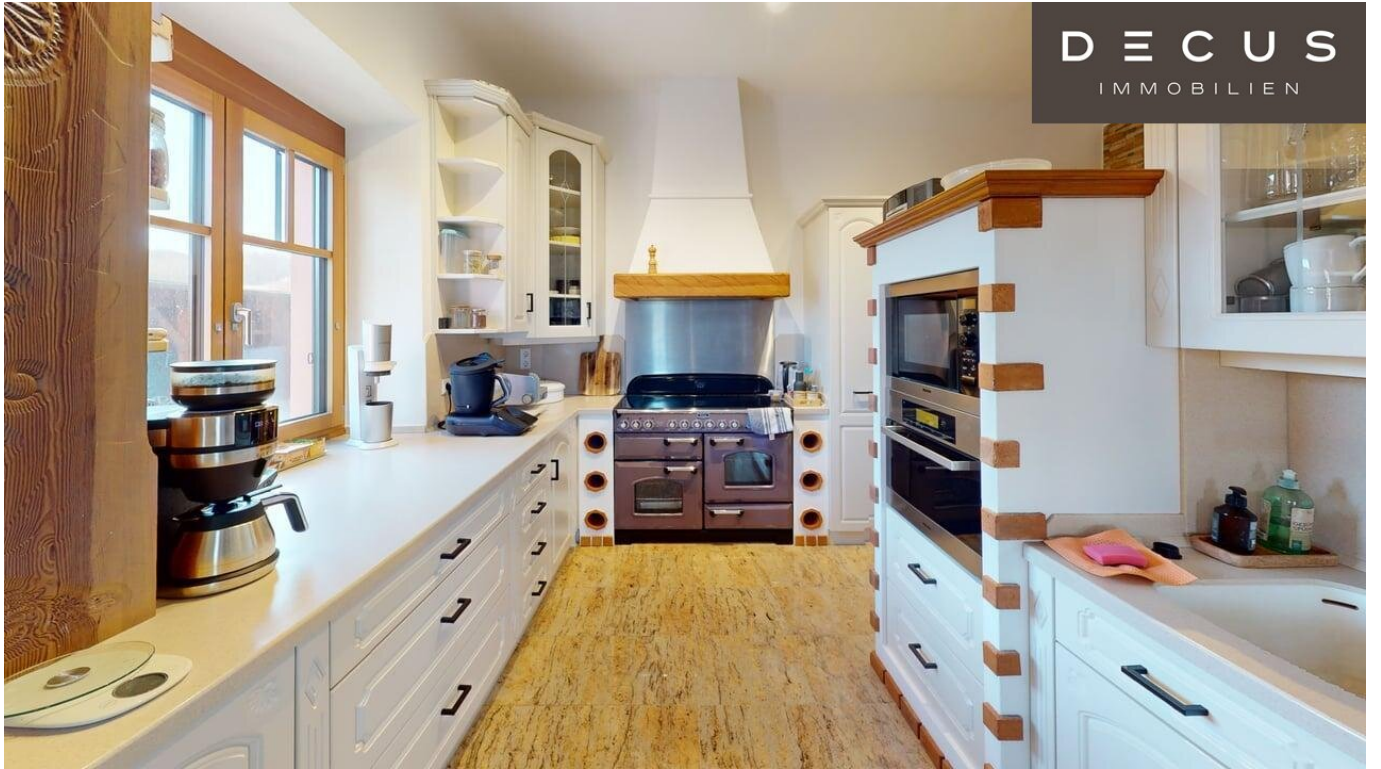
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

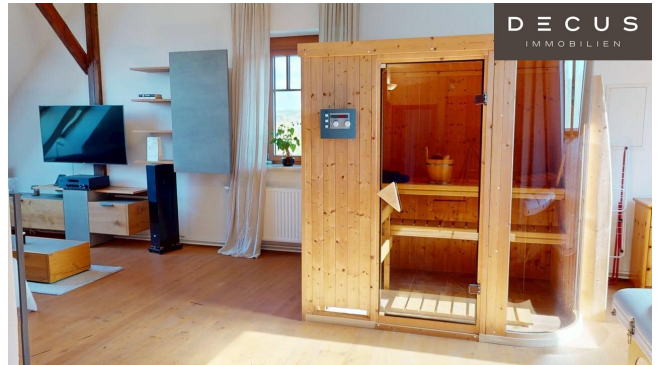
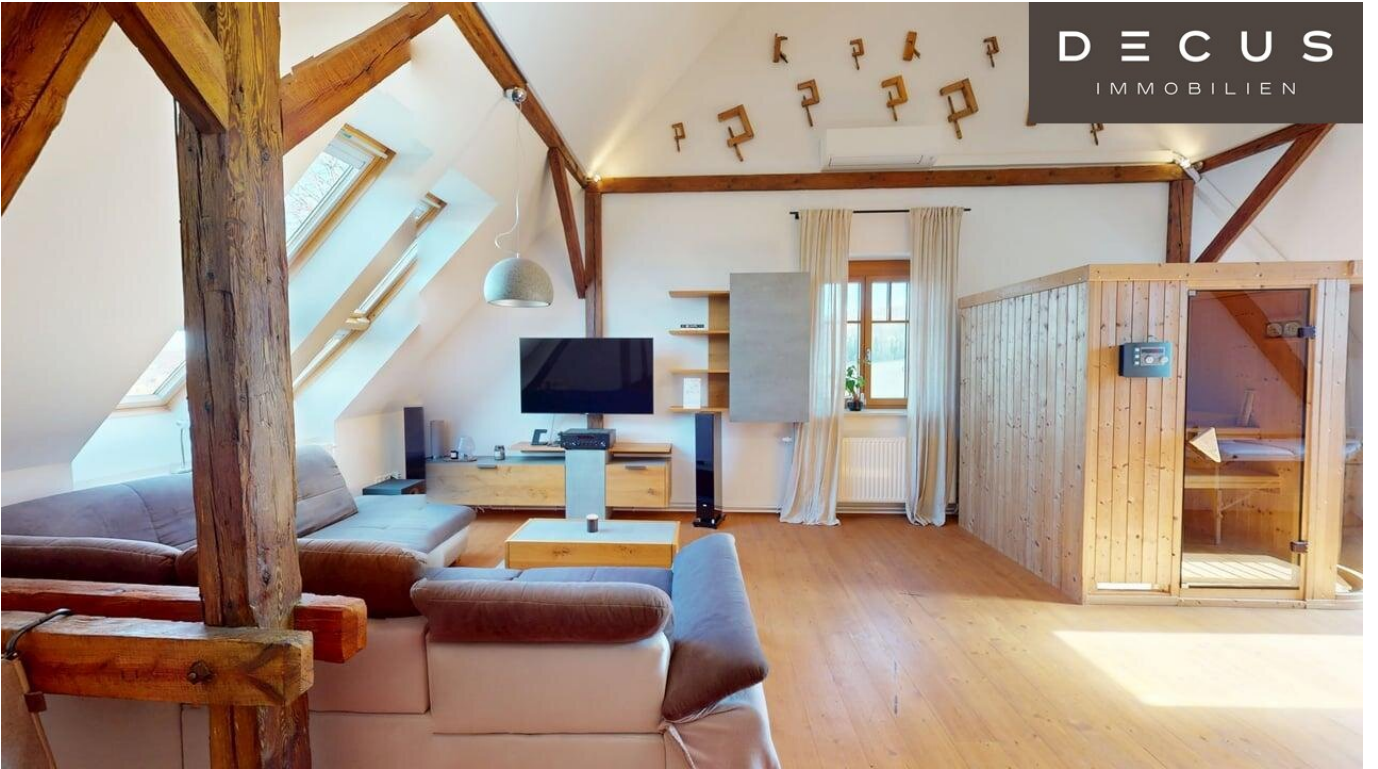
T +43 660 576 33 88  
H +43 660 576 33 88  
F +43 1 35 600 10

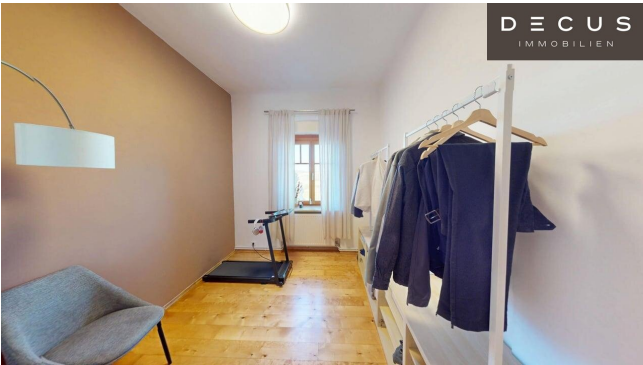
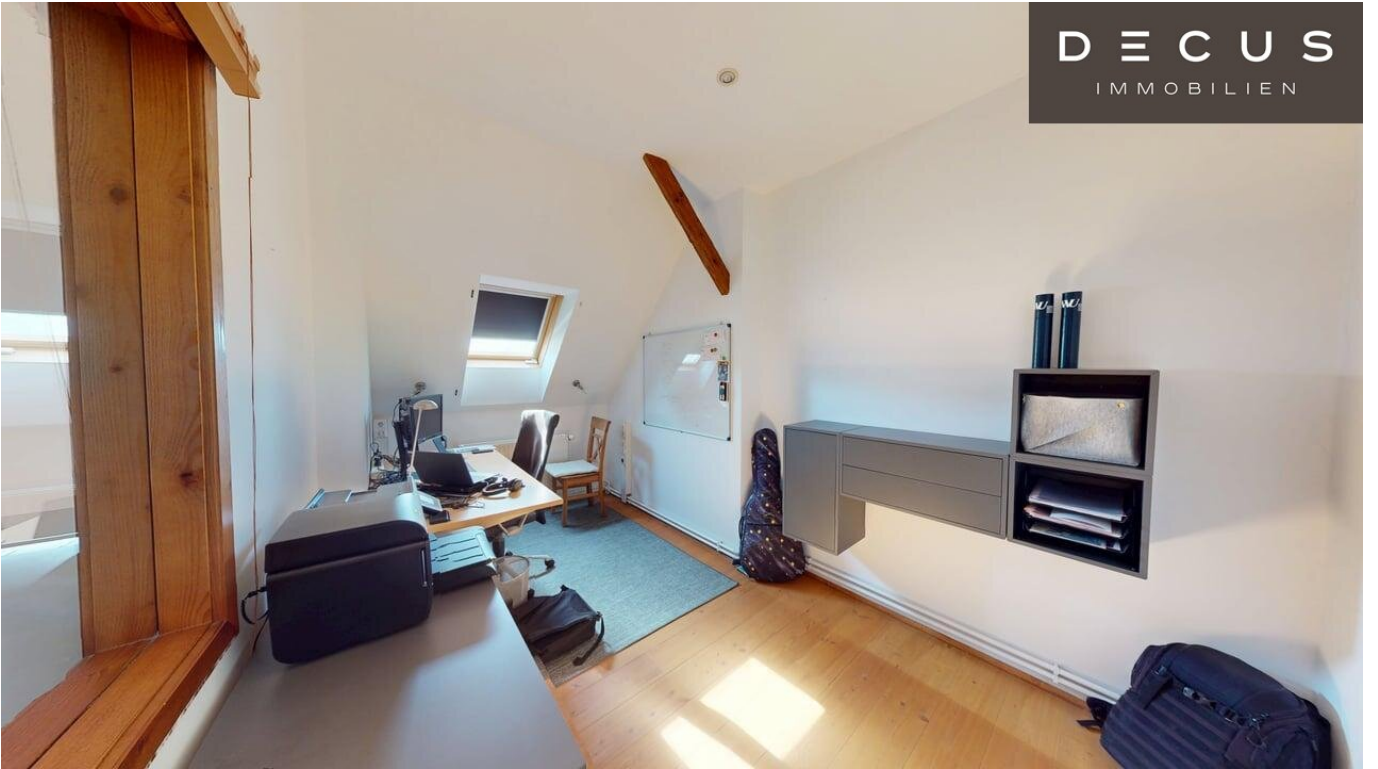
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

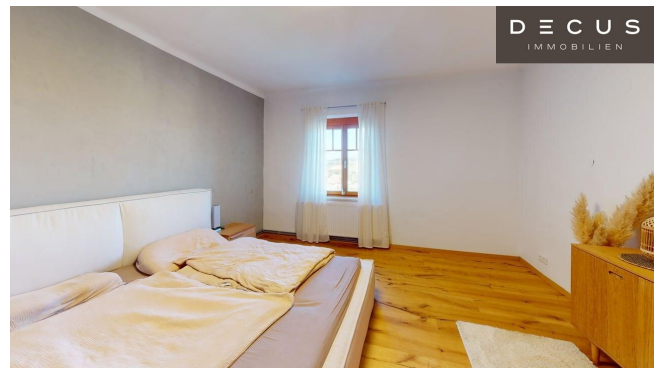
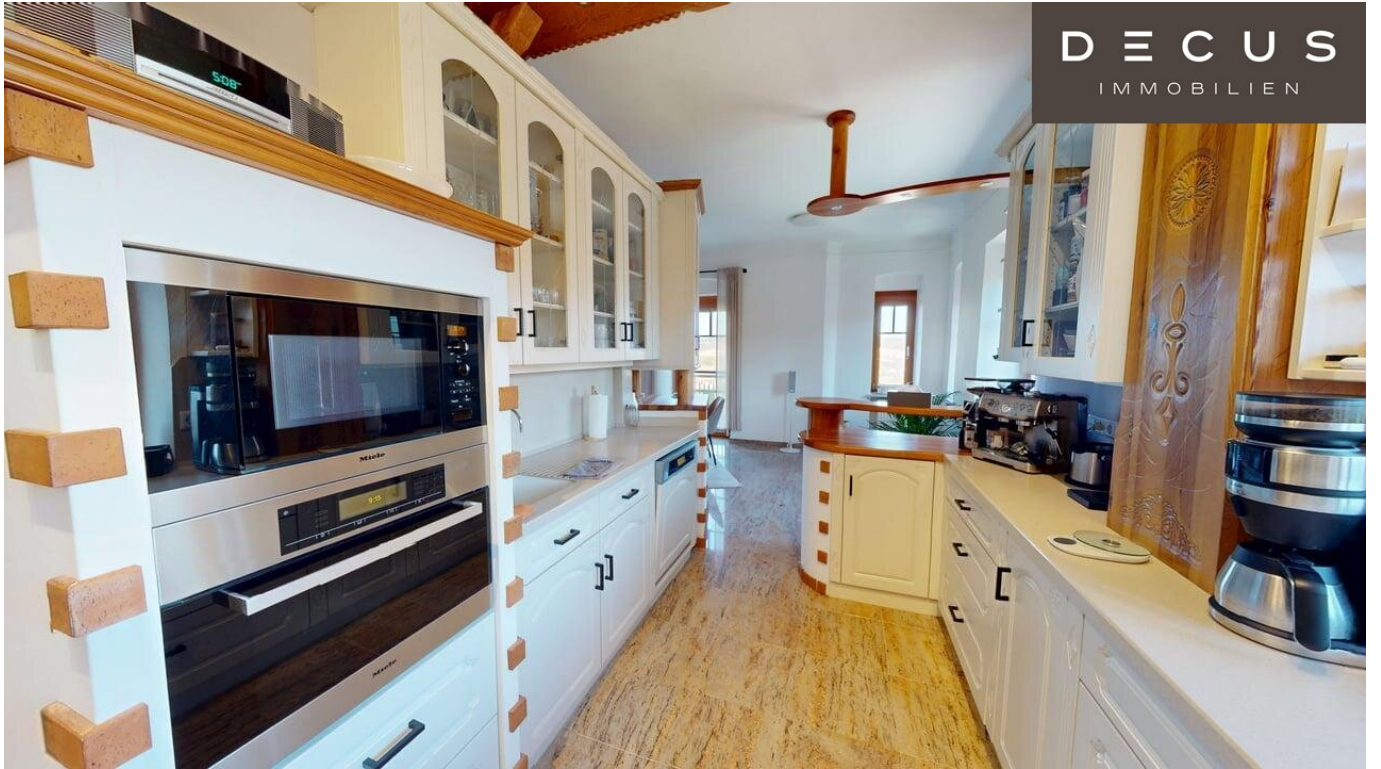


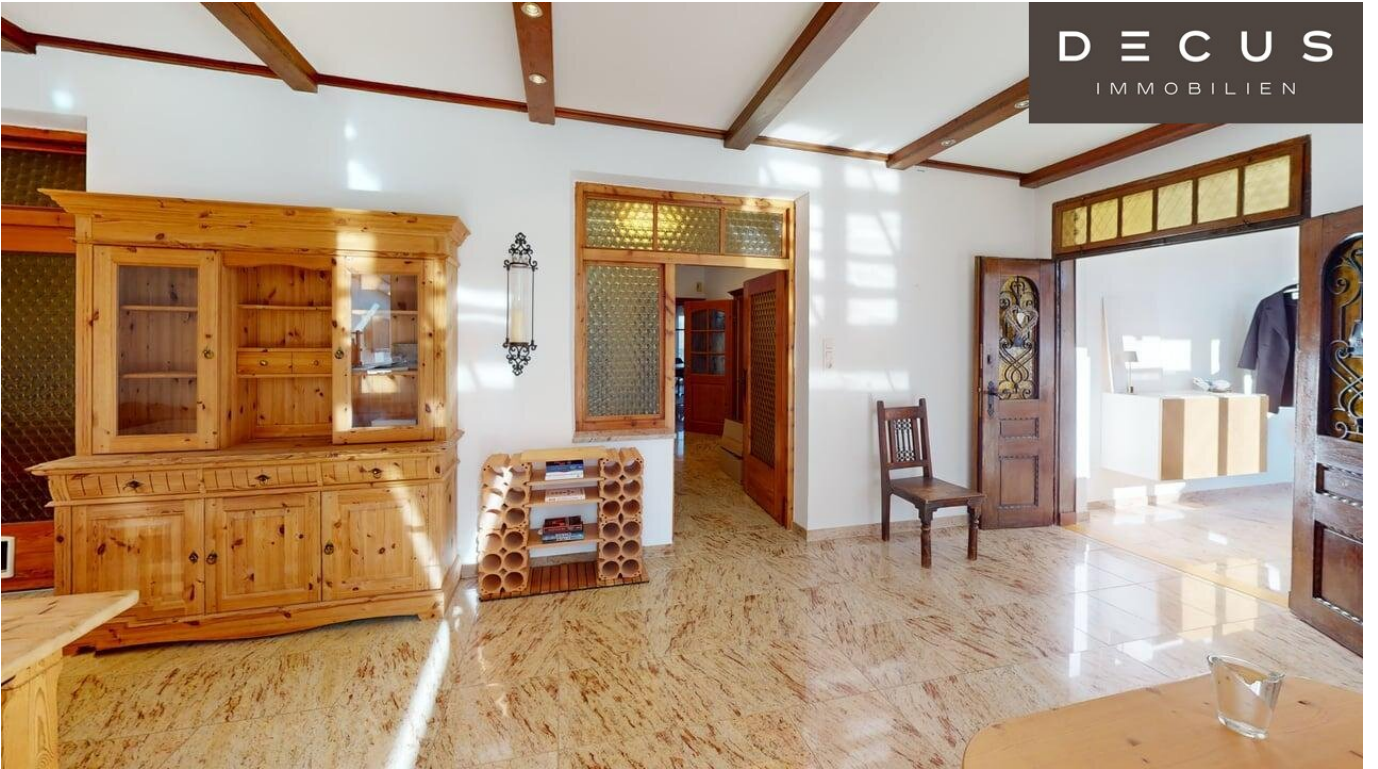












DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

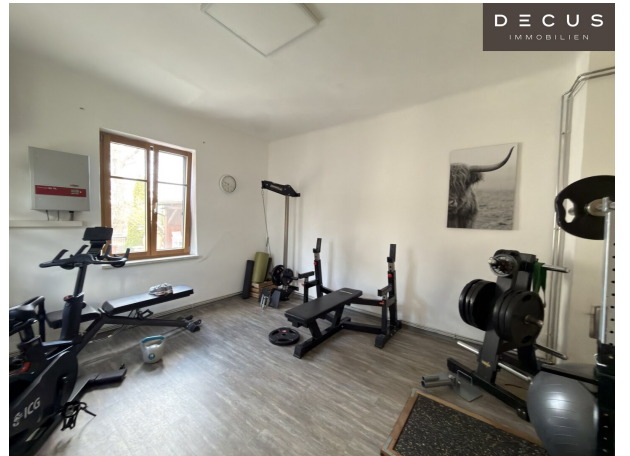
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Stilvolles Einfamilienhaus mit moderner Technik und landwirtschaftlicher Nutzfläche

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Liegenschaft ist die großzügige landwirtschaftliche Fläche, die einen großen Teil des Grundstücks ausmacht und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Tierhaltung ist ausdrücklich erlaubt, wodurch sich die Immobilie ideal für Naturliebhaber, Selbstversorger oder Tierhalter eignet.

Dieses umfassend generalsanierte Einfamilienhaus vereint hochwertige Materialien, durchdachte Technik und ein angenehmes Wohnambiente. Die Immobilie wurde in den Jahren 2011 bis 2012 mit großer Sorgfalt modernisiert und laufend instand gehalten. Sie präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und bietet hohen Wohnkomfort sowie nachhaltige Energieeffizienz.

## Highlights der Immobilie

- Generalsanierung 2011–2012, laufend modernisiert
- Massive Bauweise: ca. 50 cm Ziegelmauerwerk plus 14 cm Fassadendämmung
- Hinterlüftete Granitfassade im Sockelbereich
- Dach erneuert (2005) inklusive Dämmung, Dachausbau (2006)
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Außenrollläden und Fliegengittern

## Energie und Technik

- Kombination aus Pelletsheizung und Holzvergaser
- Drei getrennte Heizkreise für Hauptgebäude, Nebengebäude und Fußbodenheizung

- Photovoltaikanlage mit 19 kWp (Süd / Süd-Ost Ausrichtung)
- Batteriespeicher mit 7 kWh (Installation 2025)
- Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpenboiler (2024)
- Klimaanlage mit Heizfunktion im Obergeschoss von Daikin (2022)

## **Wohnkomfort und Ausstattung**

- Granitfliesen im Erdgeschoss
- Vollholzparkett im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (teilweise elektrisch steuerbar)
- Kachelofen im Wohn- und Essbereich
- Sauna im Obergeschoss für 2 bis 4 Personen
- Maßgefertigte Tischlerküche mit hochwertigen Geräten, unter anderem von Miele

## **Außenbereich und Zusatzflächen**

- Großzügige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- Gepflegter Garten und gepflasterte Außenflächen
- Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung

- Elektrisches Einfahrtstor aus Aluminium
- Carport für mehrere Fahrzeuge
- Nebengebäude mit Fitnessraum, Werkstatt, Heizraum und Lagermöglichkeiten

## **Weitere Informationen**

- Energieausweis Klasse B (in Erneuerung)
- Wasserenthärtungsanlage von Judo
- Drucksteigerungsanlage
- Sämtliche Rechnungen und Belege vorhanden

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-/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 <3.000m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <5.500m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap