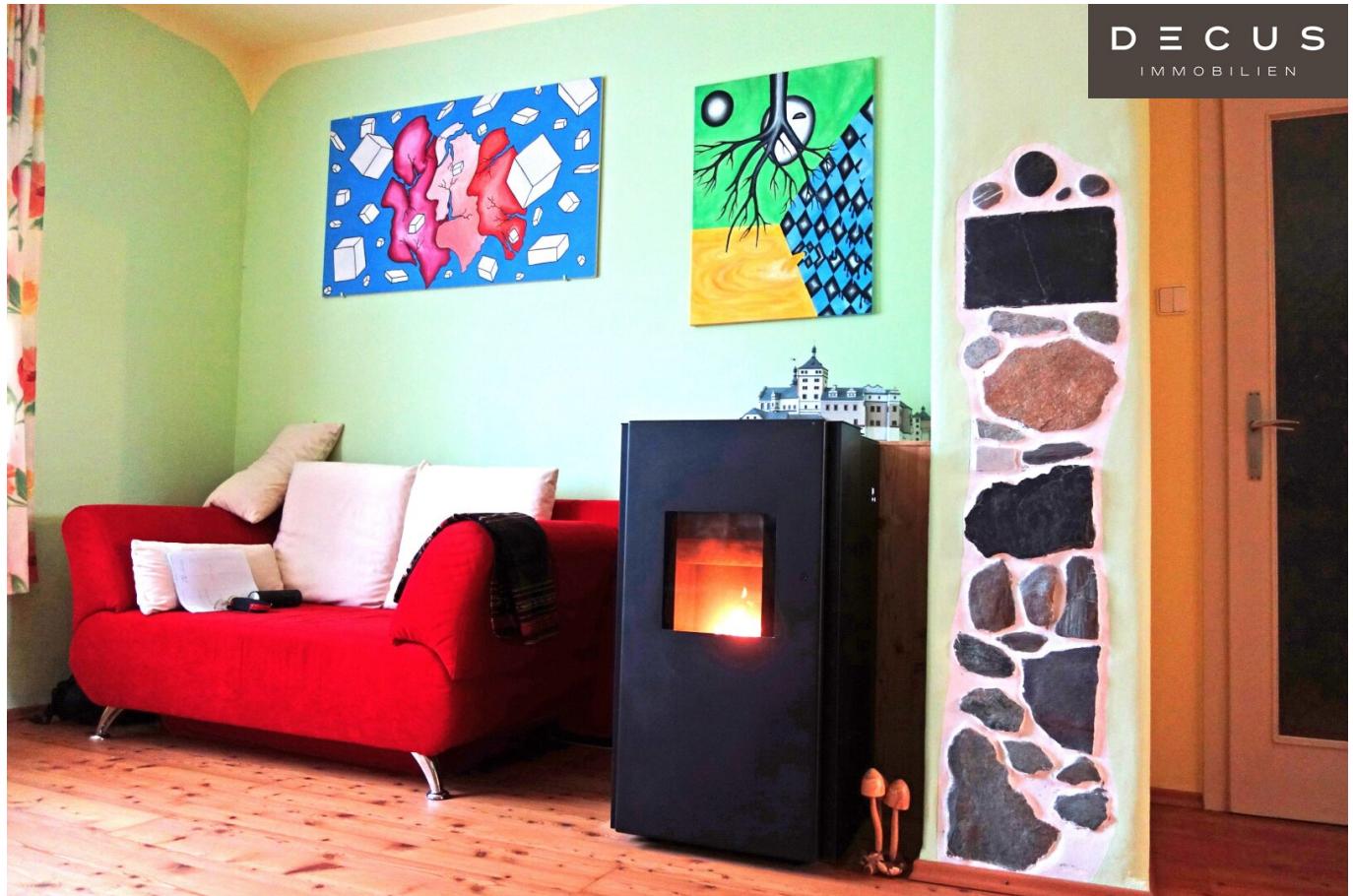


## ZWEIWOHNUNGS-KOMBI MIT FÜNF ZIMMERN UND BALKON



Pellets-Ofen

**Objektnummer: 1151464**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Staatsbahnstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2136 Laa an der Thaya
Baujahr:	1964
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	140,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	14,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	103,95 €
USt.:	10,40 €
Provisionsangabe:	

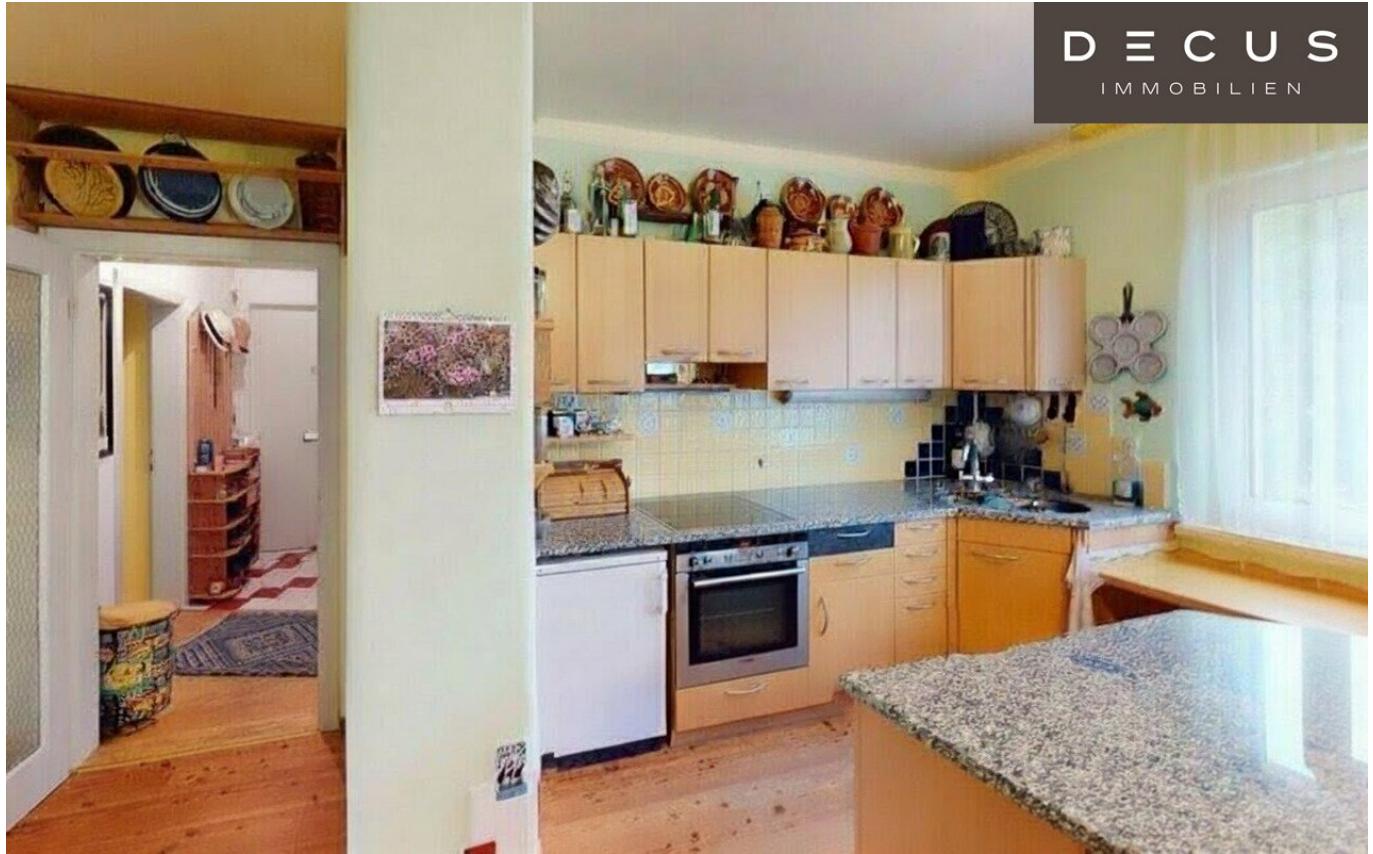
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

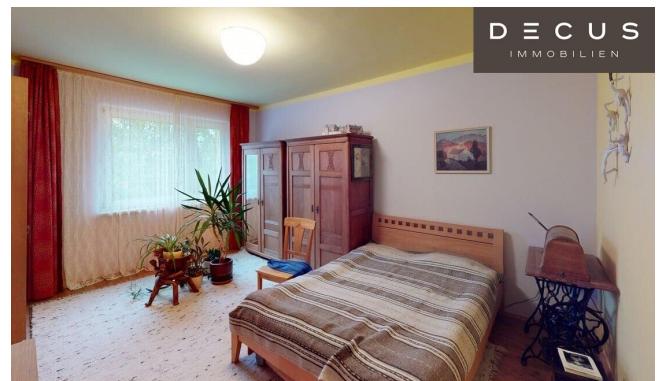
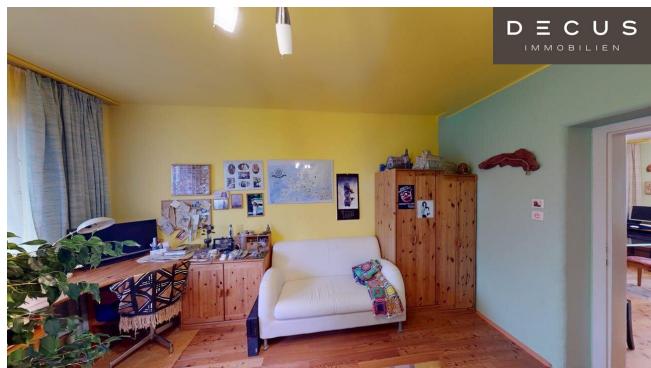
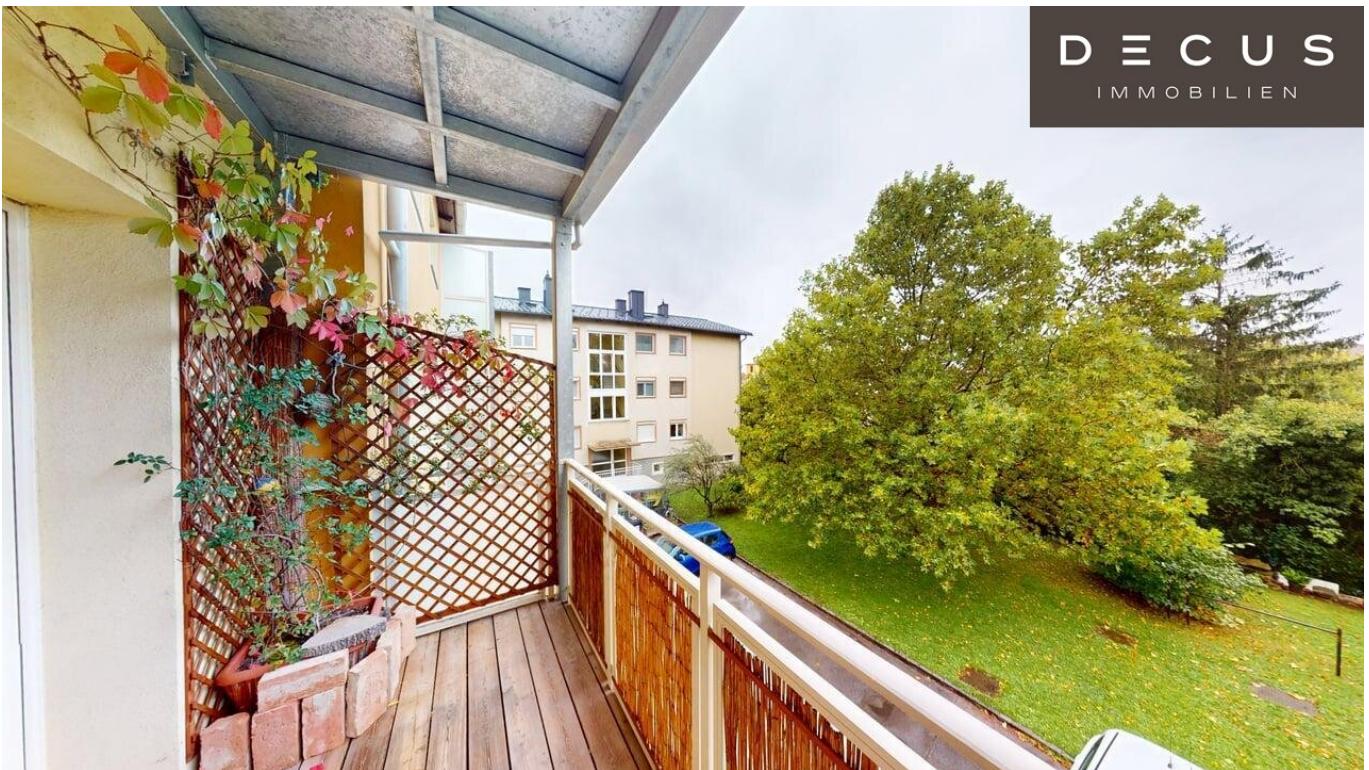


**Elemér Szüts**

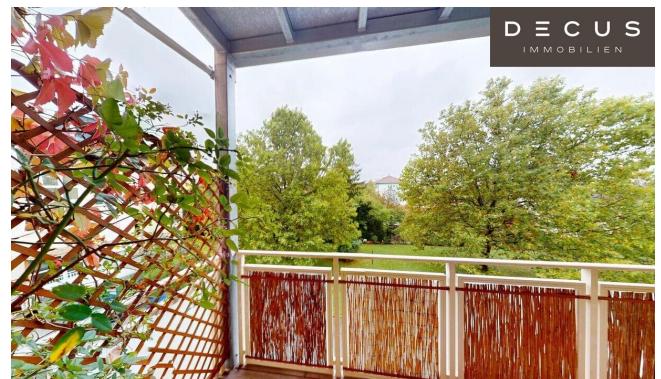
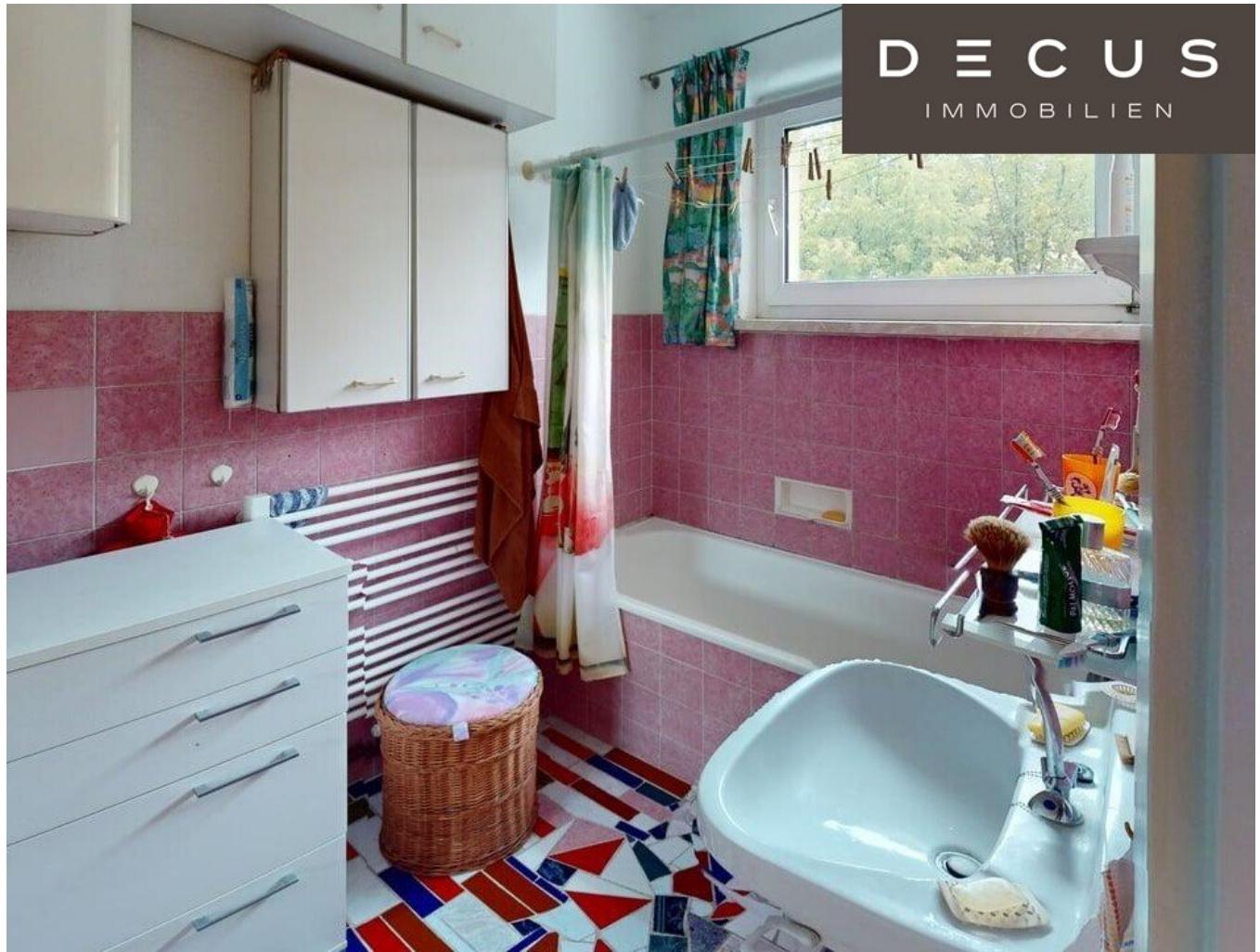
DECUS  
IMMOBILIEN



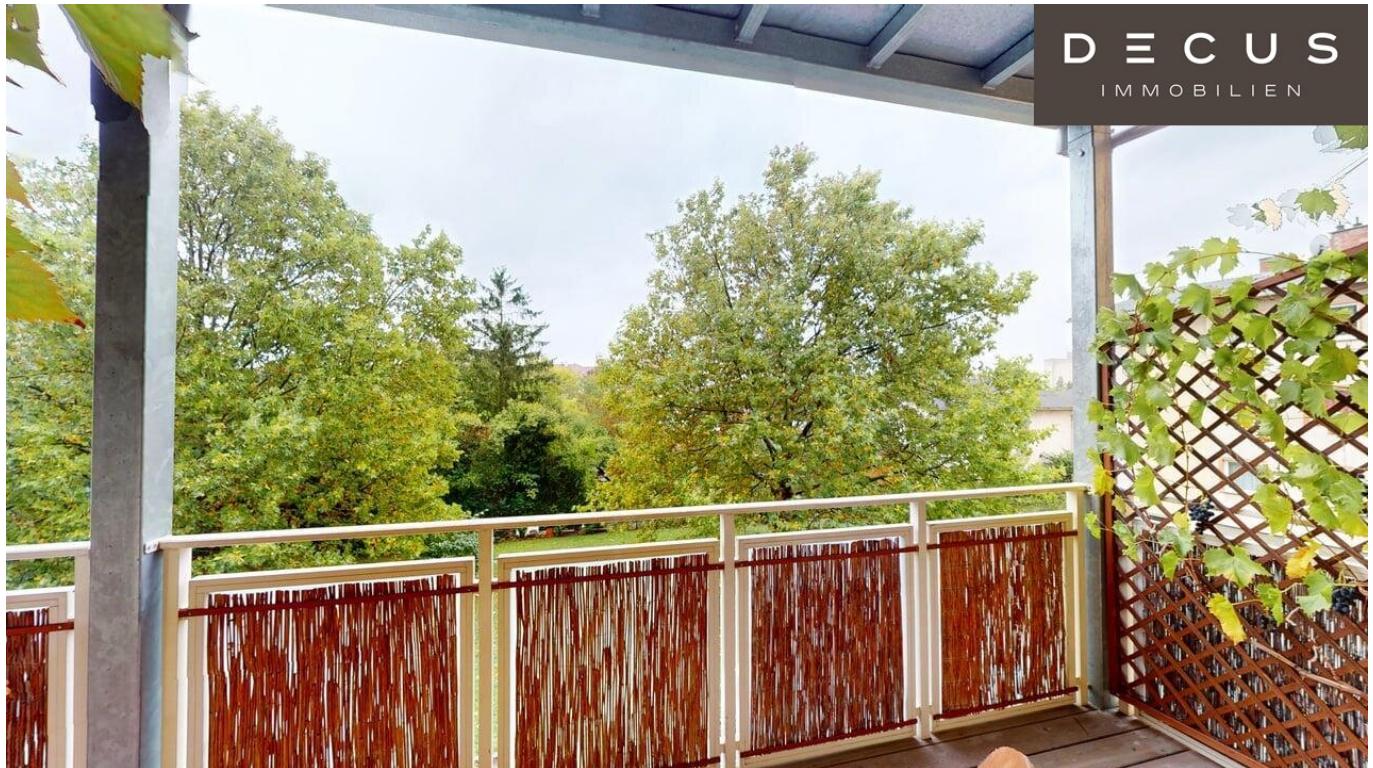
D E C U S  
IMMOBILIEN

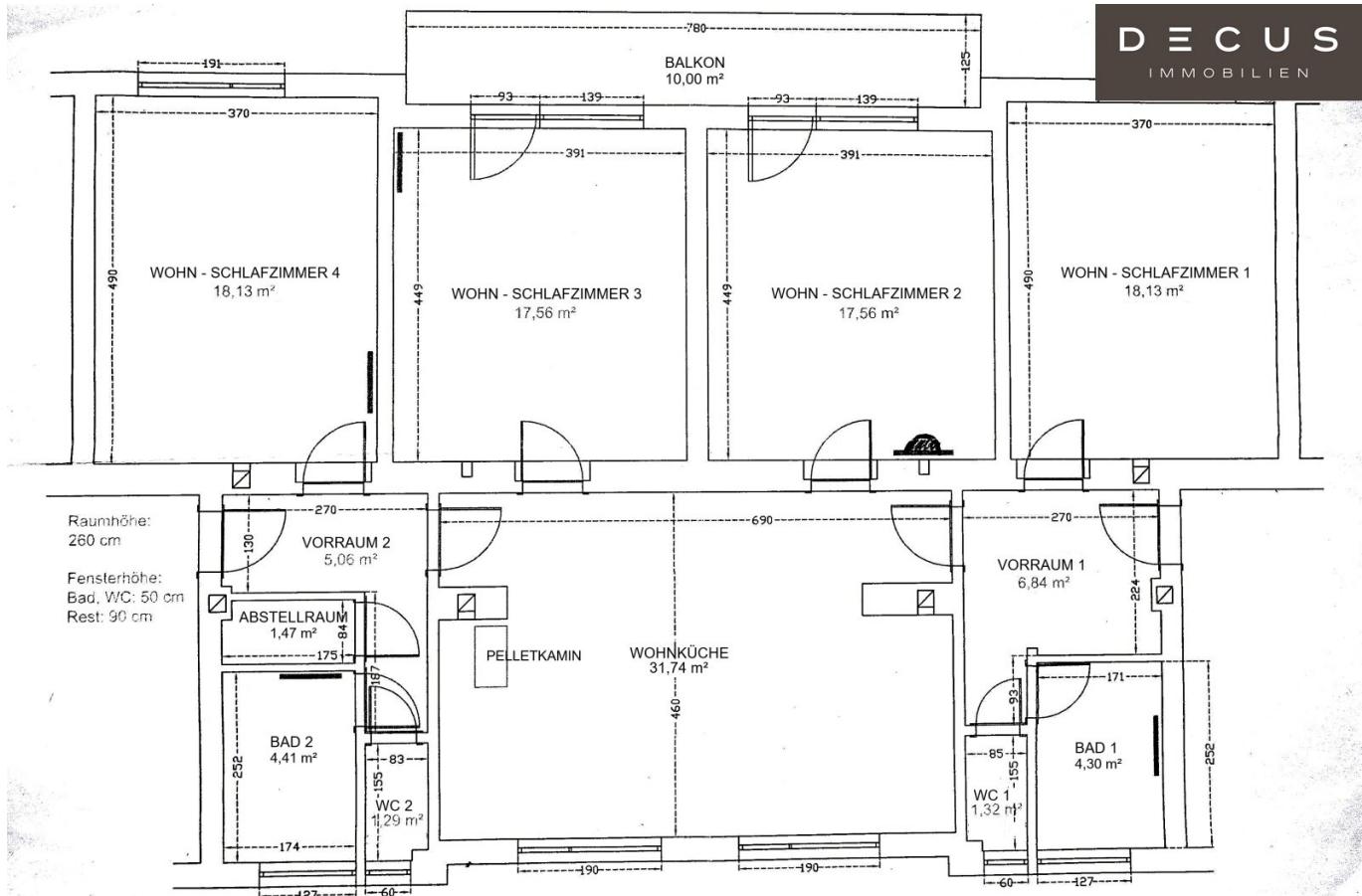


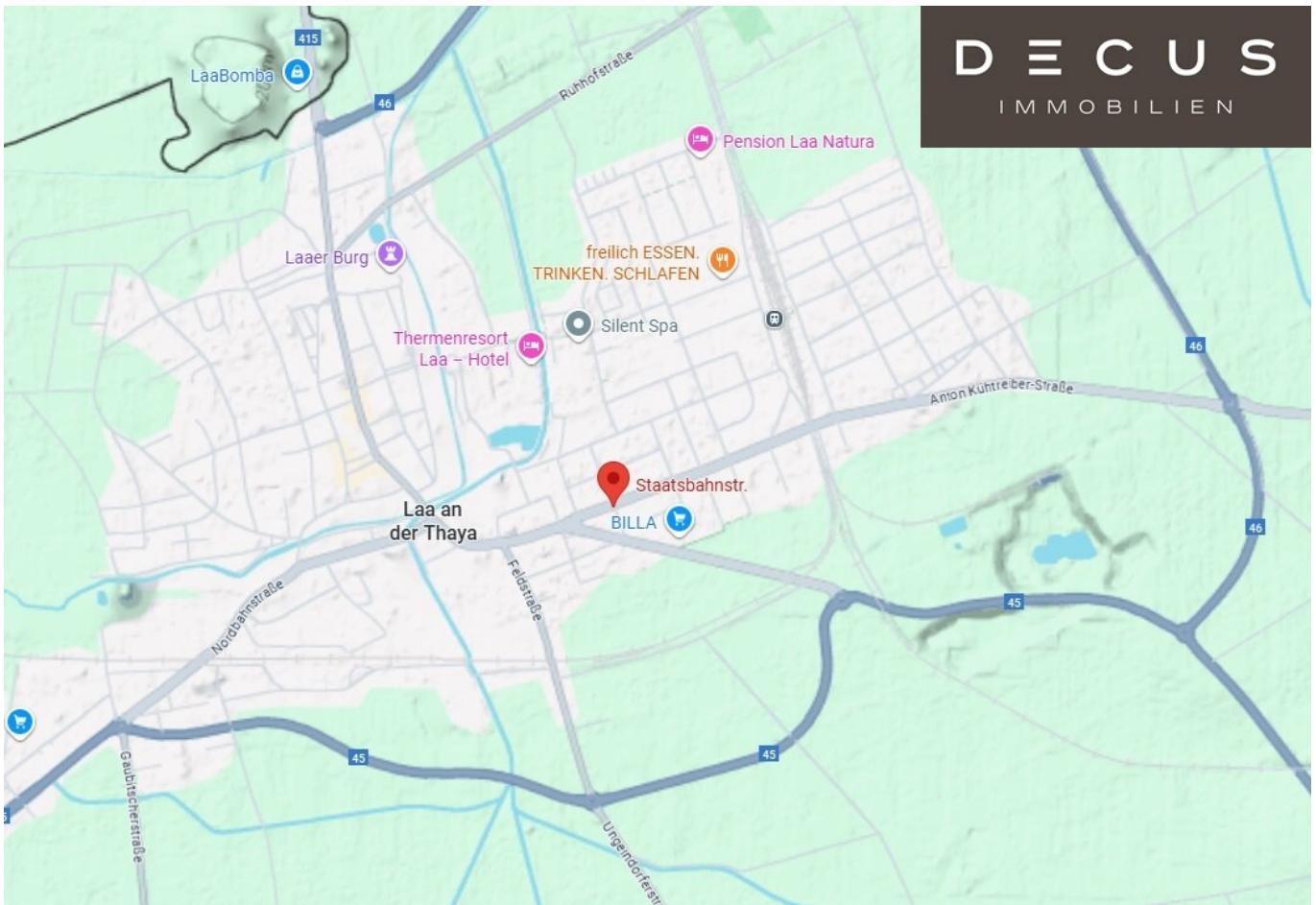
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



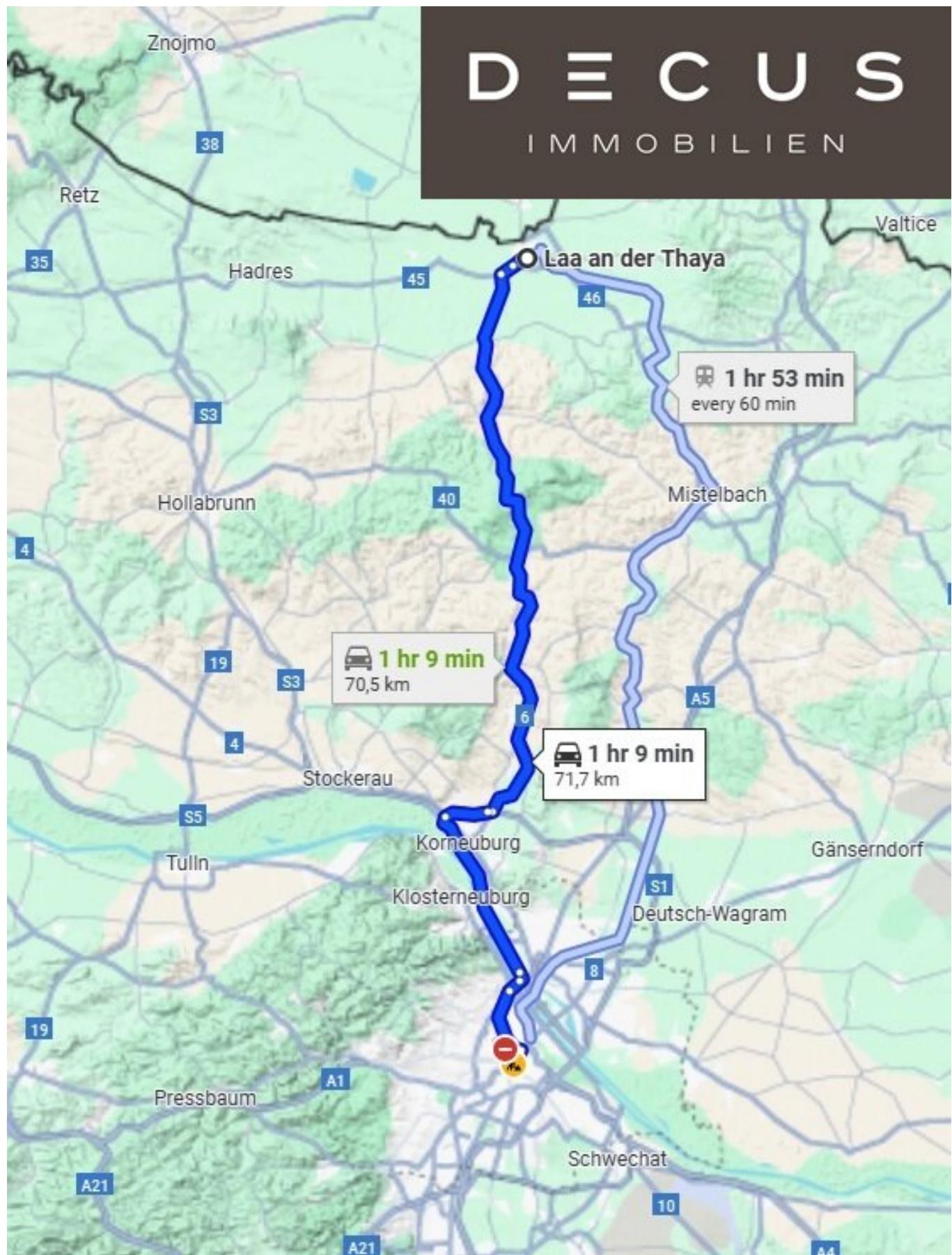




**D E C U S**  
IMMOBILIEN

D E C U S

IMMOBILIEN



# **Objektbeschreibung**

**GROSSE  
GROSSARTIGE  
GROSSWOHNUNG  
mit zentraler Wohnküche,  
mit vier Wohn-Schlafzimmern**

## **LANGTEXT IM EXPOSEE**

### **Objekt und Ausstattung**

Diese großzügige Wohnung ist 1. Stock  
eines **generalsanierten und thermisch isolierten,  
gepflegten Neubaus** aus dem Jahr 1966 situiert.

Die **große Wohnküche** erschliesst  
die **4 Wohn-Schlafzimmer und die Nebenräume zentral.**

Die Wohnung wurde durch Wohnungszusammenlegung umgestaltet,  
und ist **aus zwei Stiegenhäuser erschlossen**,

Die Heizung: **Etagenheizung mit Pelletkamin**, der händisch befüllt wird,  
**ein gemütlicher Ofen mit sichtbarer Flamme. :)**

Die Warmwasserbereitung: Warmwasserboiler.

2 geräumige Kellerabteile ( 2x7 m<sup>2</sup>)

### **Raumaufteilung**

- 2 Vorräume
- 2 Bäder mit Wanne, mit Fenster
- 2 separate WCs mit Fenster
- Abstellraum
- zentrale Wohnküche (ca 32m<sup>2</sup>)  
mit kompletter Einbauküche
- 4 Wohn-Schlafzimmer
- 2 große Kellerabteile ( je 7m<sup>2</sup>)
- kostenlose Parkplätze sind gartenseitig zur Verfügung

### **Preis**

**Kaufpreis: € 245.000**

Provision: 3% + USt

## **Lage und Umfeld**

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya bildet das Zentrum des oberen Weinviertels.

Zentrale Lage in Laa an der Thaya

- optimale infrastrukturelle Versorgung (5 Min zum Supermarkt)
- optimale öffentliche Verkehrsanbindung (**Schnellbahn S2**)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@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-, 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 <8.000m  
Apotheke <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Polizei <1.500m  
Post <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap