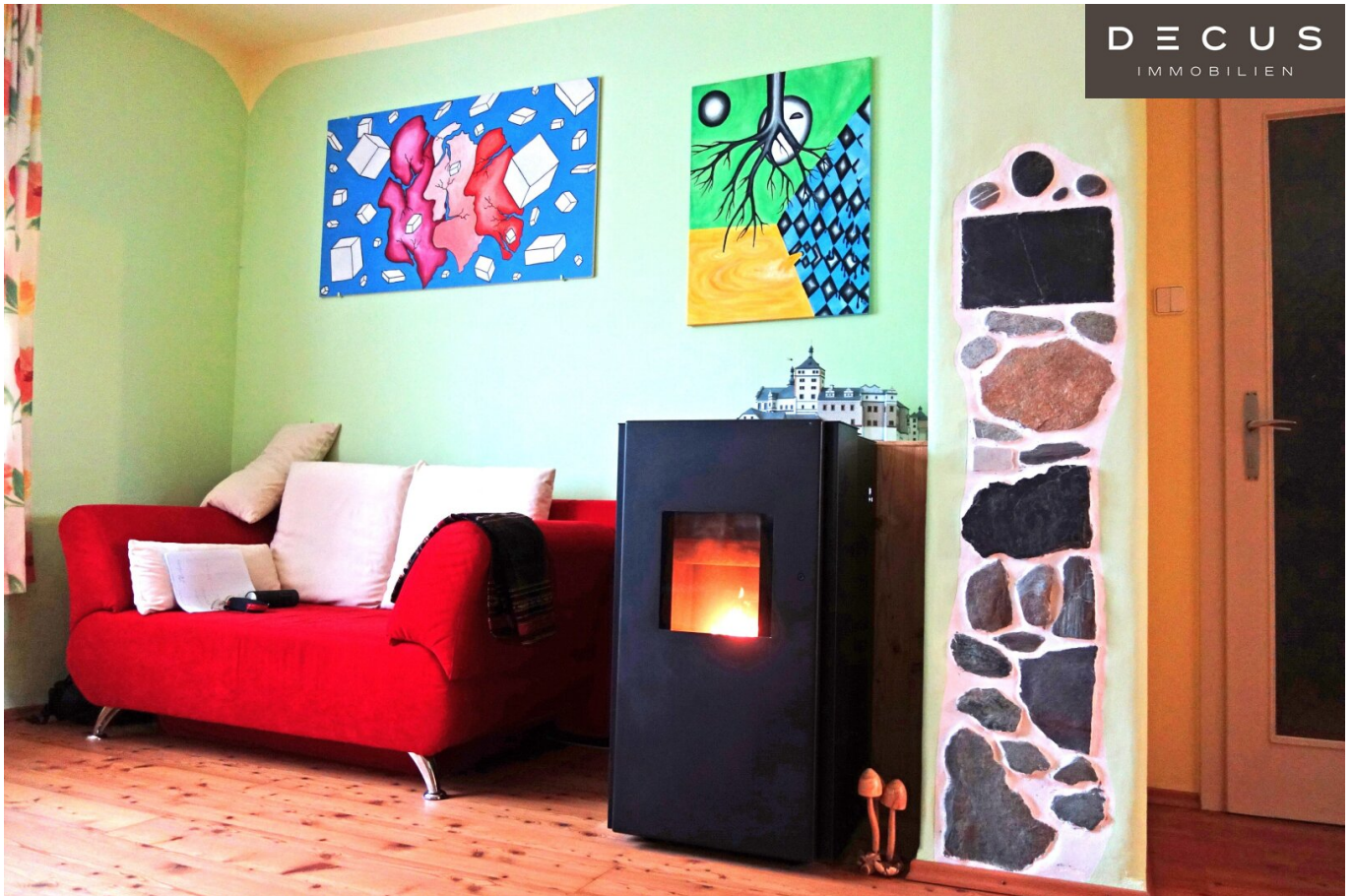


ZWEIWOHNUNGS-KOMBI MIT FÜNF ZIMMERN UND BALKON



Pellets-Ofen

Objektnummer: 1151464

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

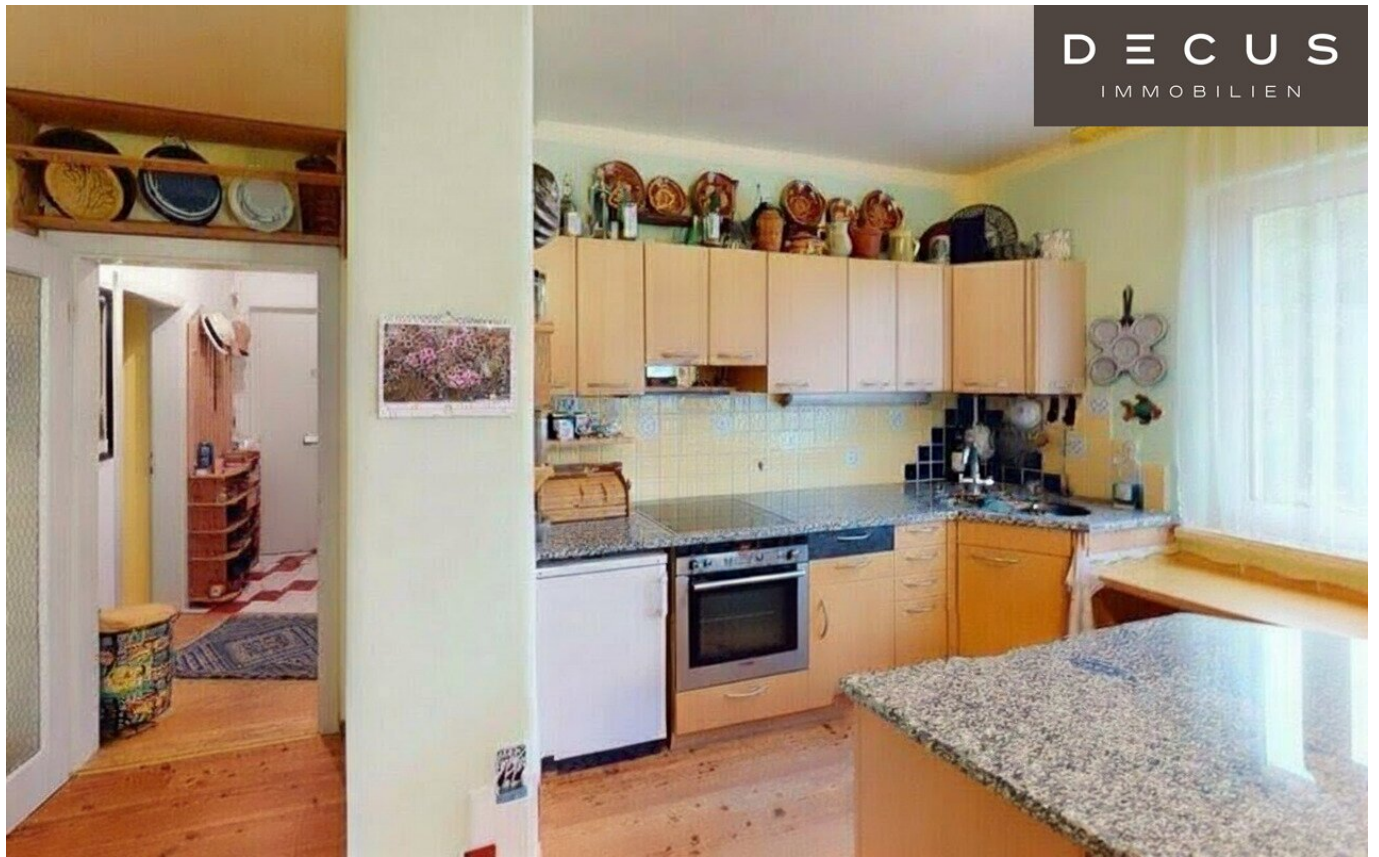
Adresse	Staatsbahnstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2136 Laa an der Thaya
Baujahr:	1964
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	140,00 m²
Gesamtfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	14,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	103,95 €
USt.:	10,40 €
Provisionsangabe:	

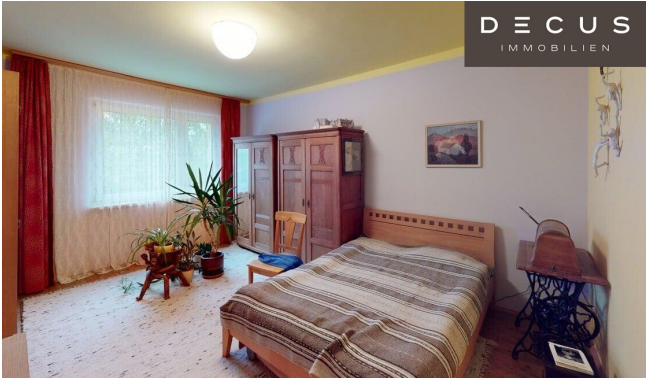
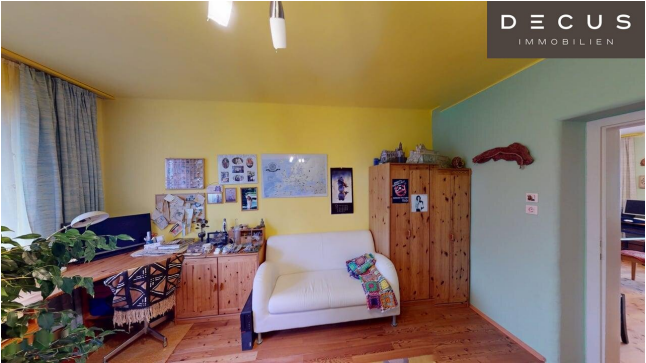
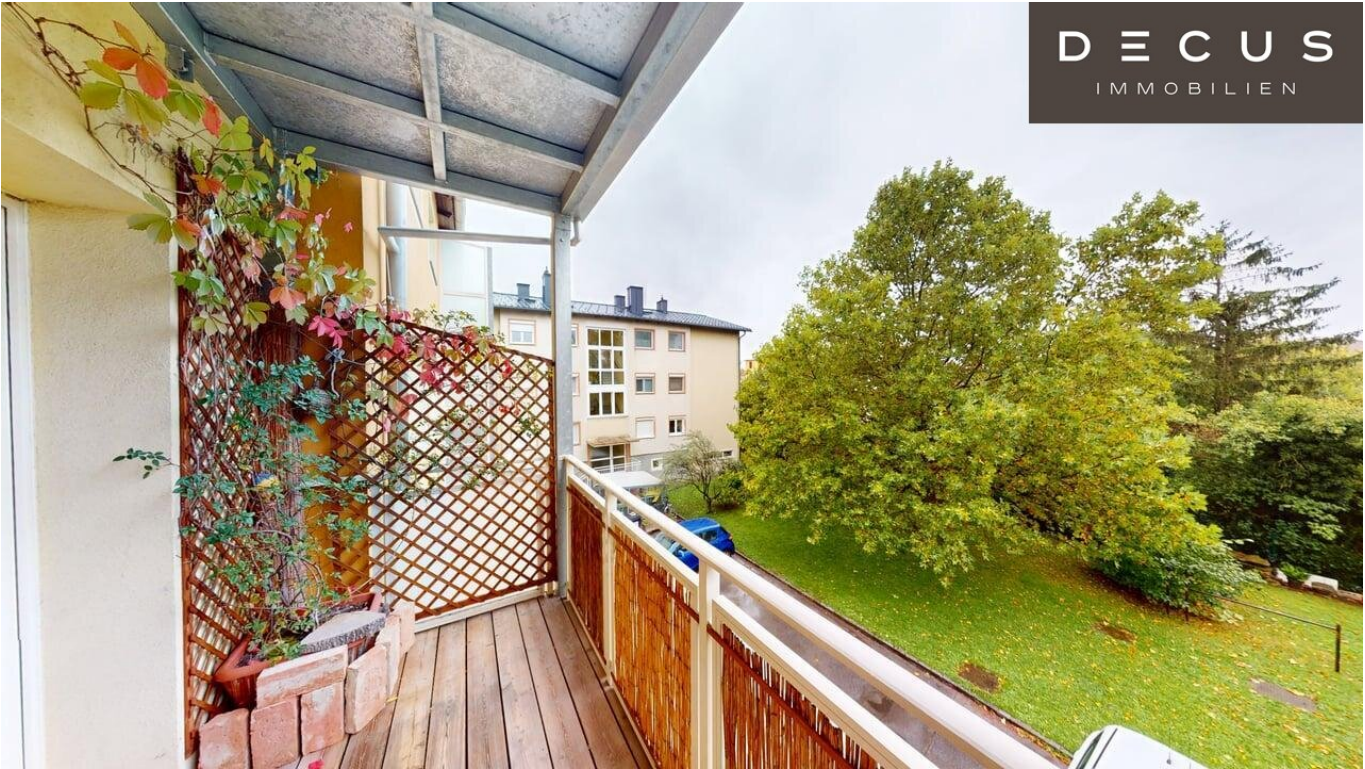
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

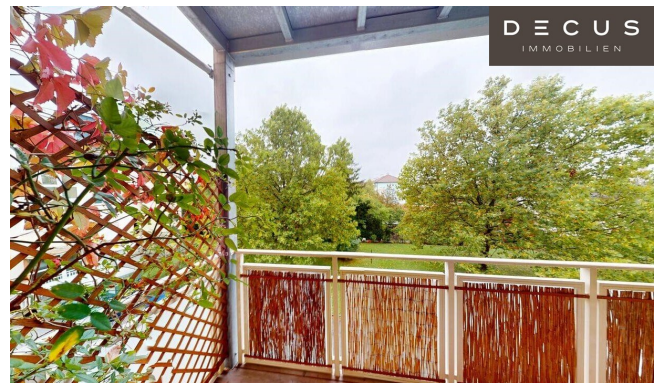
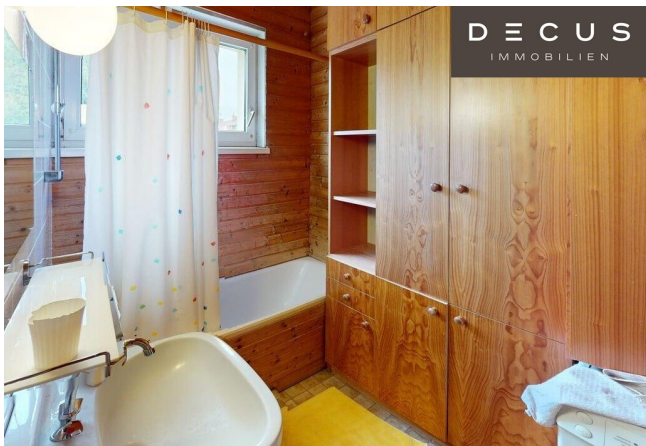
Ihr Ansprechpartner



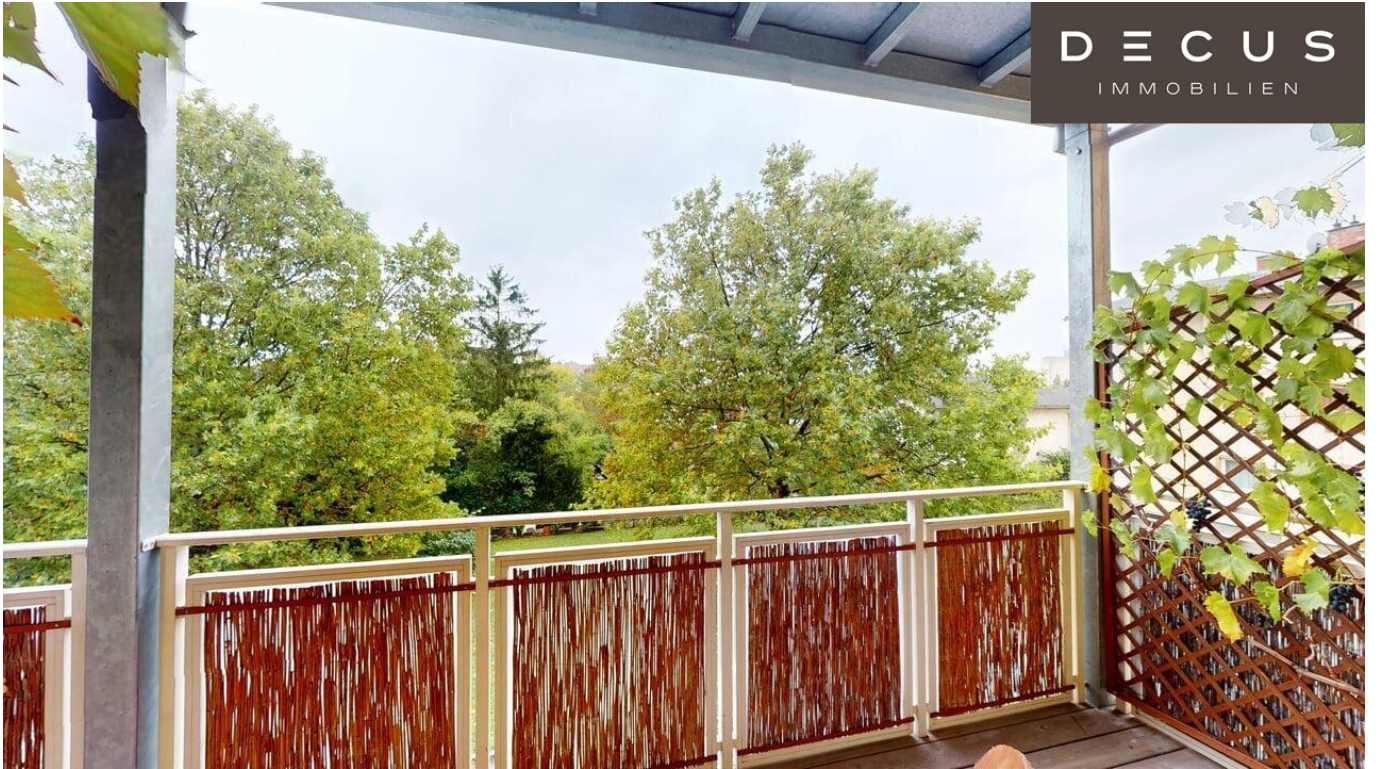
Elemér Szüts

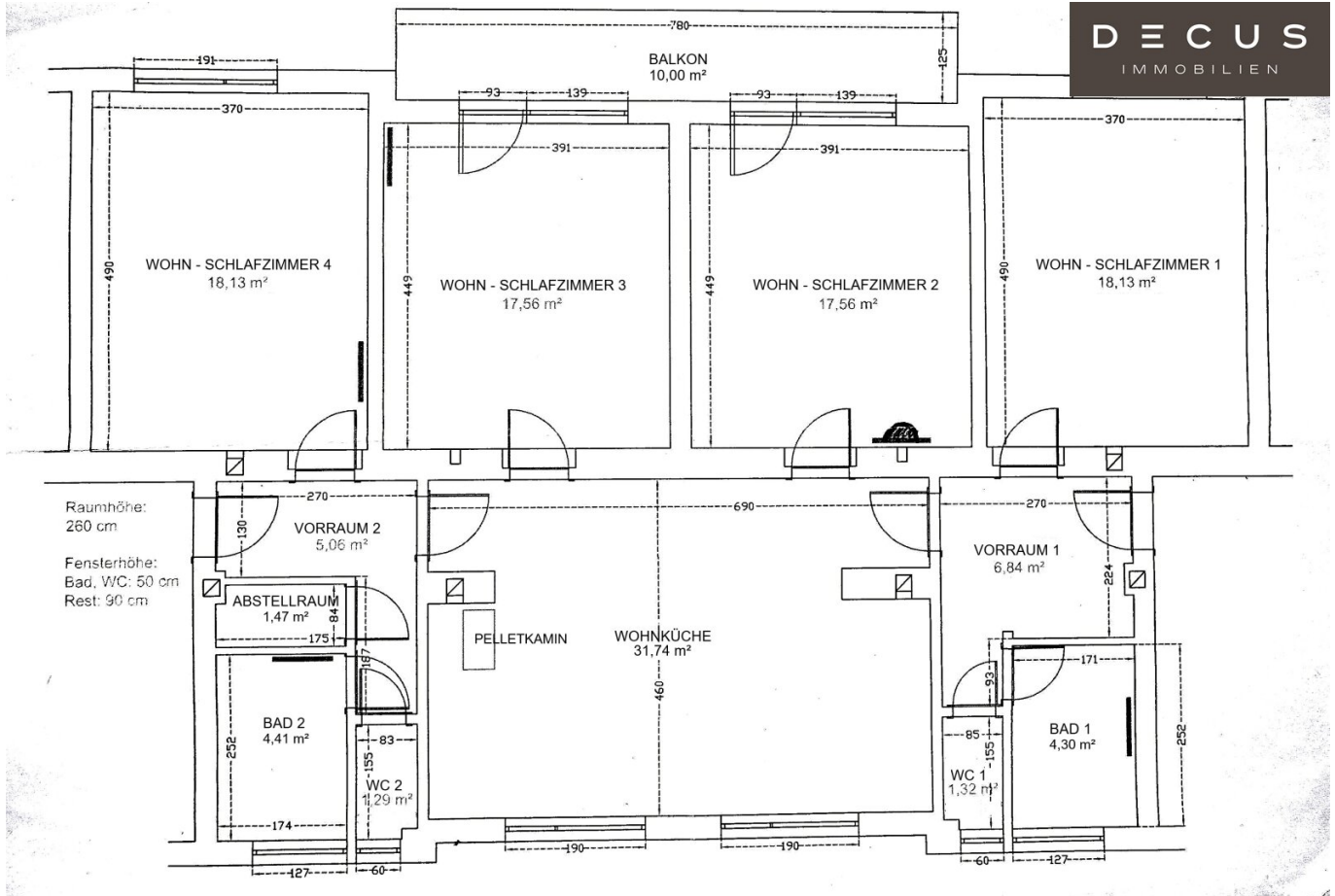


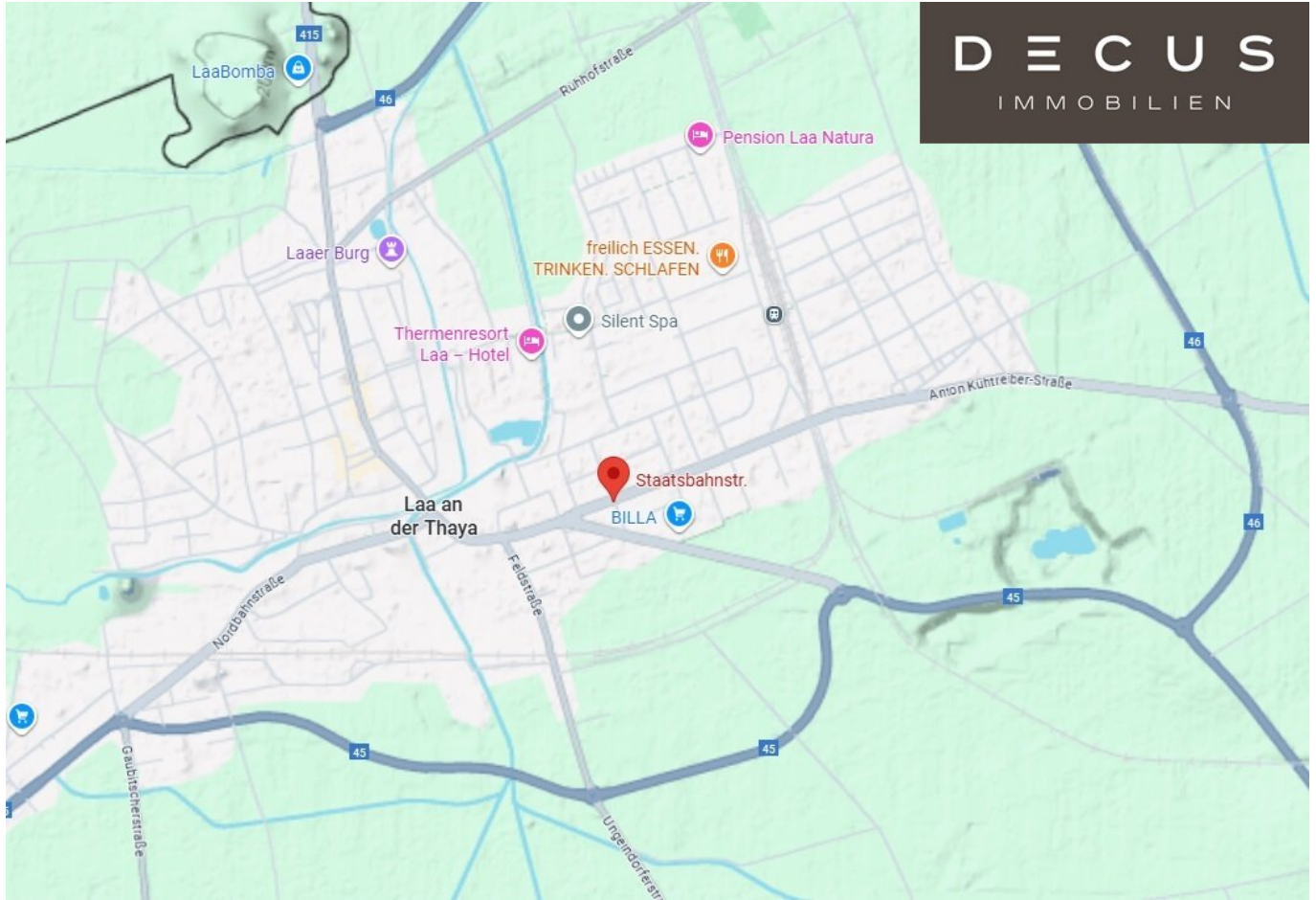




DECUS
IMMOBILIEN



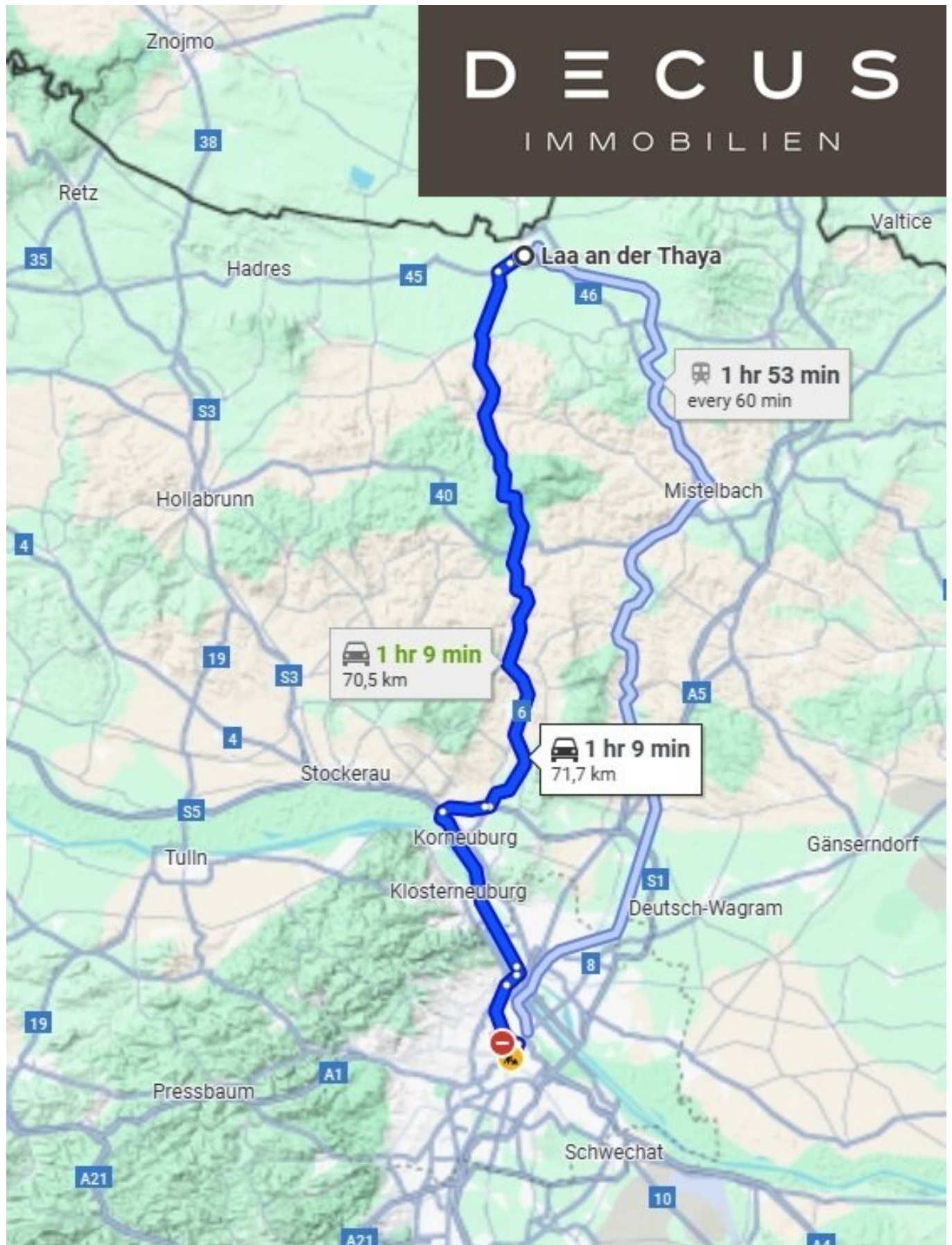




DECUS
IMMOBILIEN

DECUS

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 Stieghäuser erschlossen**,

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

Die Warmwasserbereitung: Warmwasserboiler.

2 geräumige Kellerabteile (2x7 m²)

Raumaufteilung

- 2 Vorrzimmer
- 2 Bäder mit Wanne, mit Fenster
- 2 separate WCs mit Fenster
- Abstellraum
- zentrale Wohnküche (ca 32m²)
mit kompletter Einbauküche
- 4 Wohn-Schlafzimmer
- 2 große Kellerabteile (je 7m²)
- 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-/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 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