

**\* SÜD4 \* INNOVATIVE PLANUNG \* MASSIVHAUS \*  
LETZTES HAUS**



**Objektnummer: 918186**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Austraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	123,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	127,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 48,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 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



DECUS  
IMMOBILIEN



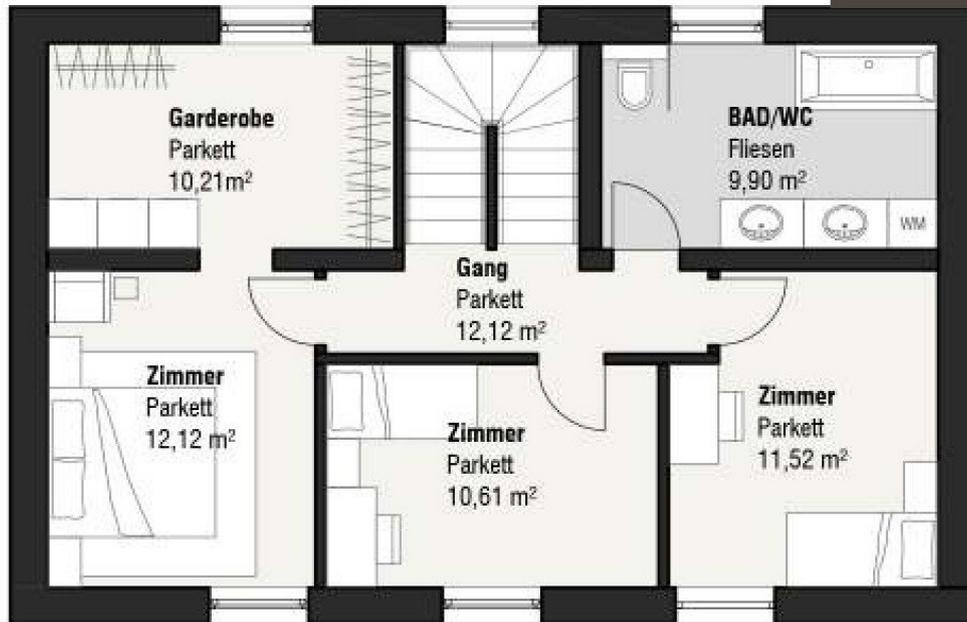
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und ist das letzte verfügbare Haus in der begehrten Wohngegend von Absdorf. Mit einer Wohnfläche von 124 Quadratmetern bietet dieses Haus viel Platz und Komfort für Sie und Ihre Familie.

Das Erdgeschoss des Hauses verfügt über einen Technikraum, eine Toilette, ein Gästezimmer und eine großzügige Wohnessküche mit Ausgang auf die Terrasse und den angrenzenden Garten. Hier können Sie in der warmen Jahreszeit gemütliche Abende mit Familie und Freunden genießen oder einfach nur entspannen.

Im Obergeschoss befinden sich das Badezimmer sowie drei Schlafzimmer und ein großer Schrankraum, der auch als Büro genutzt werden kann. Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre persönlichen Dinge und können sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen.

Das Haus verfügt über eine hochwertige Ausstattung, darunter Internorm Alu-Kunststofffenster, eine Internorm Sicherheitstür und Raffstores von der Firma Velux. Die Fußbodenheizung wird mittels einer Luft/Wasserwärmepumpe von der renommierten Firma Vaillant betrieben. Durch die Ziegelmauerwerk-Bauweise sowie die Verwendung von Ziegeln zwischen den einzelnen Räumen ist das Haus besonders energieeffizient und sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien. Die Grundschule und der Kindergarten sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die Autobahn ist in nur wenigen Minuten zu erreichen, so dass Sie schnell und einfach in die nächstgelegenen Städte gelangen können.

Insgesamt ist diese Doppelhaushälfte ein perfektes Zuhause für Familien, die nach einem geräumigen und modernen Haus in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem wunderschönen Zuhause begeistern!

Haus 1 verkauft

Haus 2 verfügbar

Haus 3 verkauft

Haus 4 verkauft

**Baurechtliche Informationen:**

*Die Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.*

*Benützungsbewilligung, inkludiert*

*Fertigstellungsanzeige, inkludiert*

*Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleistungen, Strom, Zu und Abwasser, Telekommunikation*

*Aufschließungskosten, inkludiert*

*Flächenwidmung, Bauland Wohngebiet*

*Keine Gefahrenzonen sowie Hochwassermarken*

*Keine Grundabtretungen.*

*Wohnungseigentum*

*Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!*

**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.

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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.250m

Bäckerei <5.250m

### **Sonstige**

Bank <4.750m

Geldautomat <4.750m

Post <3.500m

Polizei <5.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap