

| HAUS MIT GARTEN | 10 ZIMMER | FREIFLÄCHEN AUF ALLEN EBENEN |



Objektnummer: 1115071

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Himberger Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2322 Zwölfaxing
Wohnfläche:	270,00 m ²
Nutzfläche:	345,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 93,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	121,66 €
Heizkosten:	268,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicolas Putzler

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70







DECUS

IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



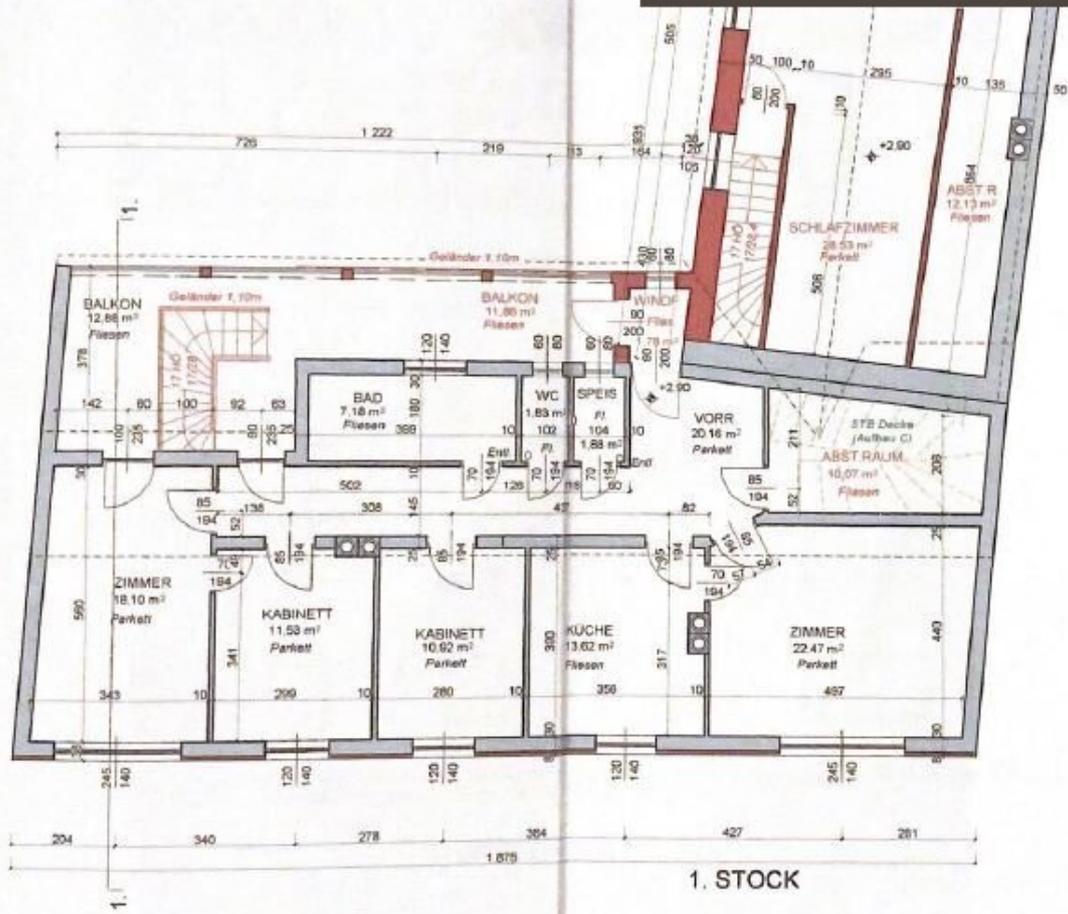
DECUS

IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Großzügiges Haus mit Garten gelangt zum Verkauf

Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Herzlich Willkommen zu diesem attraktiven Haus mit 2 Geschossen in Zwölfaxing. Diese Immobilie bietet Ihnen ein komfortables und vielseitiges Wohnkonzept sowie eine ideale Lage für Ihre Bedürfnisse. Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 270 Quadratmetern und ist aufgeteilt in zwei separate Einheiten, die Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Raumaufteilung:

Im unteren Geschoss befindet sich die Wohnebene mit einer brandneuen Küche, die Ihnen ein modernes Kocherlebnis ermöglicht. Zudem stehen Ihnen hier 4 geräumige Zimmer zur Verfügung, die Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Von einem der Zimmer aus haben Sie direkten Zugang zu einer Terrasse und einem Garten, wo Sie die Natur genießen und entspannen können.

Im oberen Geschoss erwartet Sie das Elternschlafzimmer mit einem großzügigen begehbaren Kleiderschrank, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Des Weiteren gibt es eine abgetrennte zweite Einheit im 2. Obergeschoss, die jedoch Sanierungsbedarf aufweist. Hier können Sie Ihren Gestaltungsideen freien Lauf lassen und diese Räumlichkeiten nach Ihren Wünschen und Vorstellungen renovieren.

Lage:

Das Haus befindet sich in Zwölfaxing, einer charmanten Gemeinde mit einer hervorragenden Infrastruktur und guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und diverse Freizeiteinrichtungen. Die ruhige Lage des Hauses ermöglicht Ihnen ein entspanntes Wohnen, während Sie dennoch von der Nähe zur Stadt profitieren.

Zusammenfassung:

- Haus mit Terrasse und Garten
- Untere Wohnebene mit neuer Küche und 4 Zimmern
- **Terrasse** und Garten für erholsame Stunden im Freien
- **Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank**
- **Abgetrennte zweite Einheit** im 2. Obergeschoss mit Sanierungsbedarf

- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung in der Umgebung

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.250m
Apotheke <2.250m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <7.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.250m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.250m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap