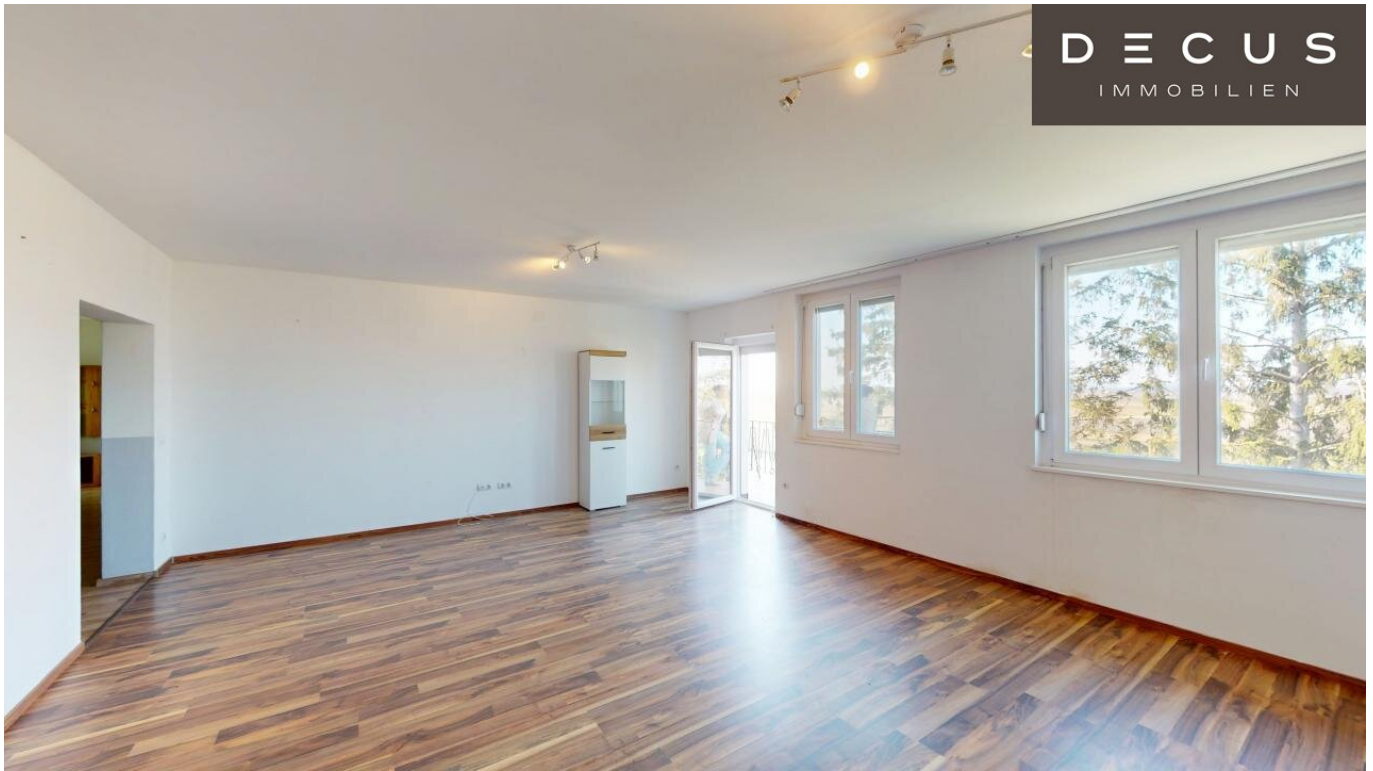


Generalsanierte Balkonwohnung – TOP Preis, TOP Lage in Absdorf!



Objektnummer: 1148370

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	268.000,00 €
Provisionsangabe:	

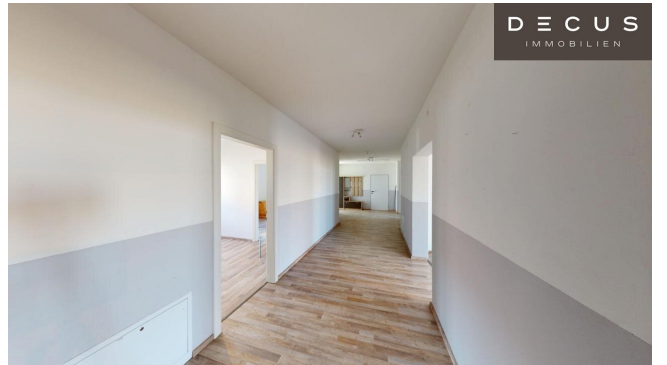
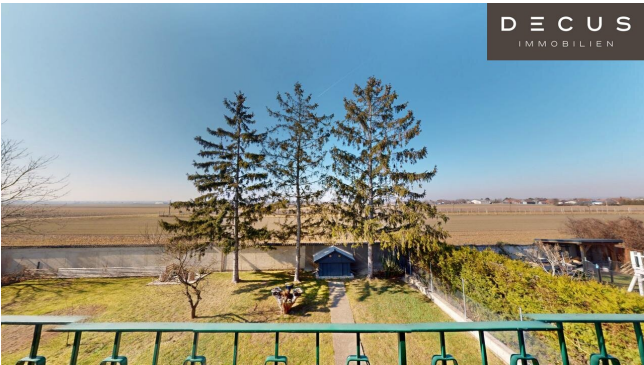
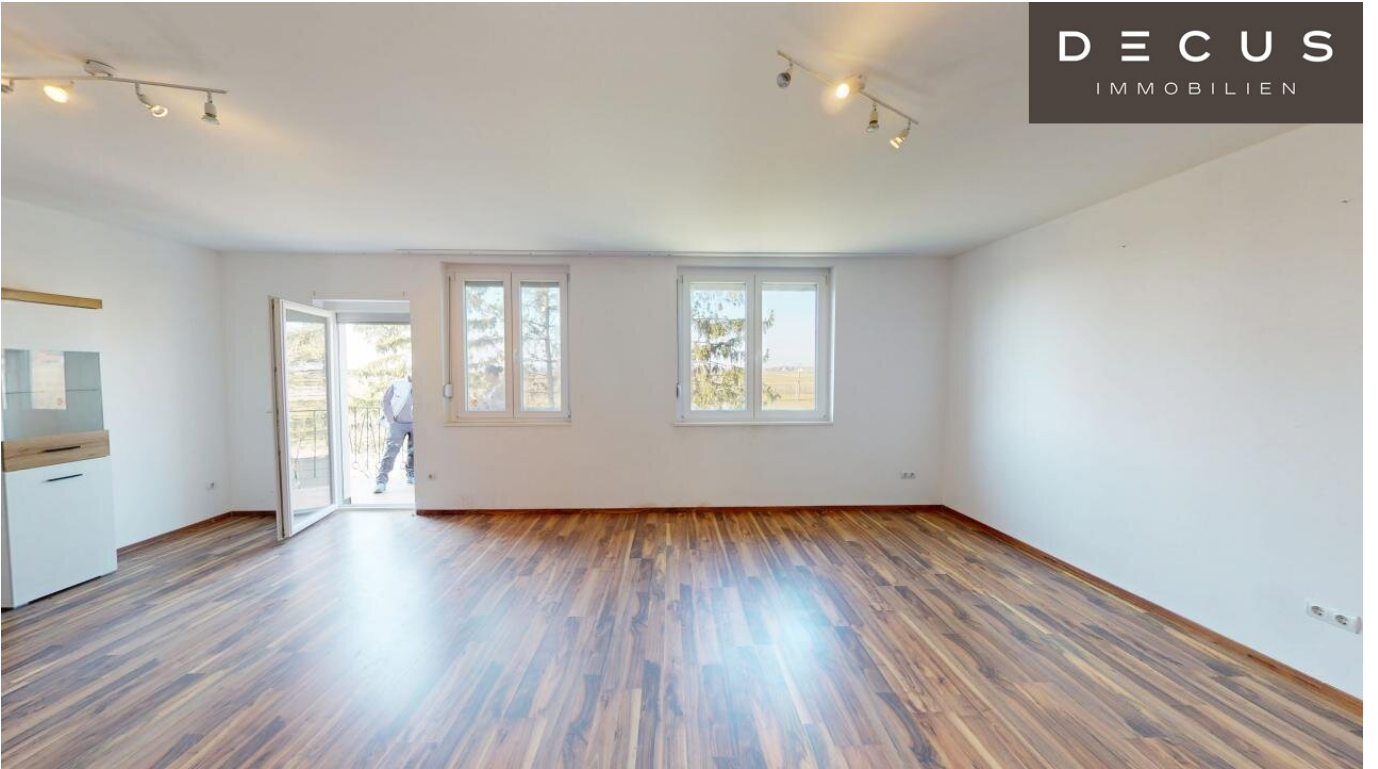
9.648,00 € inkl. 20% USt.

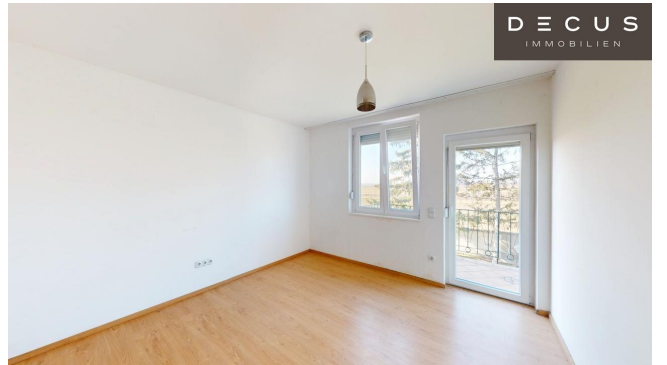
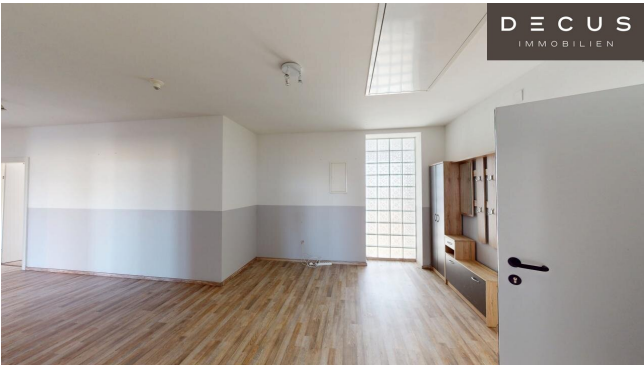
Ihr Ansprechpartner

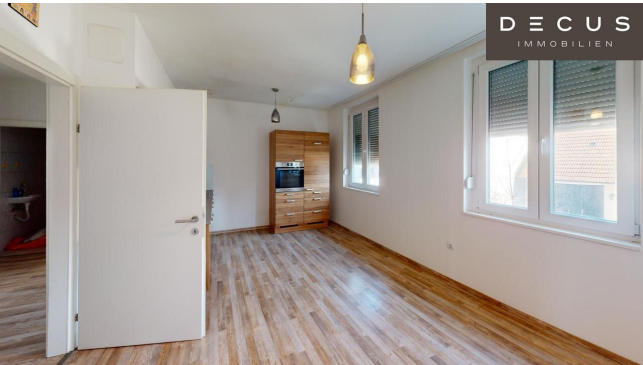


Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien









Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Balkonwohnung befindet sich in einem charmanten Zweiparteienhaus in Absdorf und wurde im Jahr 2024 umfassend generalsaniert. Die Modernisierung umfasst neue Böden, eine hochwertige Wärmeschutzfassade, neue Fenster sowie komplett erneuerte Leitungen. Eine effiziente Luftwärmepumpe versorgt die Wohnung über eine Fußbodenheizung mit angenehmer Wärme.

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² bietet die Wohnung **vier gut geschnittene Zimmer**, darunter drei Schlafzimmer sowie ein separates **Küchenzimmer mit neuer, hochwertiger Einbauküche**. Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit einer modernen und freundlichen Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Besonders hervorzuheben ist der **großzügige Balkon**, der Ihnen entspannte Stunden im Freien ermöglicht – sei es für ein Frühstück mit Morgensonne oder einen entspannten Tagesausklang.

Ein **KFZ-Abstellplatz** rundet das Angebot ab.

Die ruhige, dennoch gut angebundene Lage in Absdorf bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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- 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 <1.000m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap