

**| BERGBLICK | BACH VOR DEM BALKON | IDYLLISCH |
CHARMANTE WOHNUNG | 2 ZIMMER**



Objektnummer: 1148508

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Altenberg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8691 Altenberg
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,40 m ²
Nutzfläche:	53,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	12,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	98.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

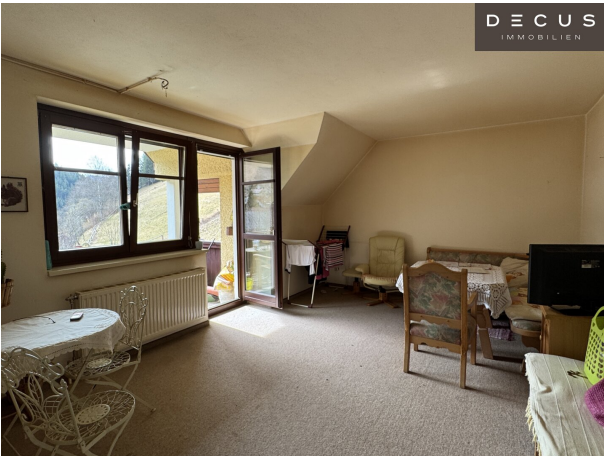
T +43 699 112 08 411
H +43 699 112 08 411
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

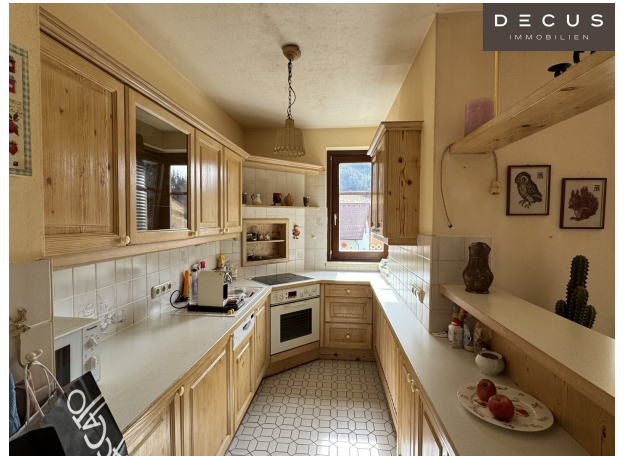
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



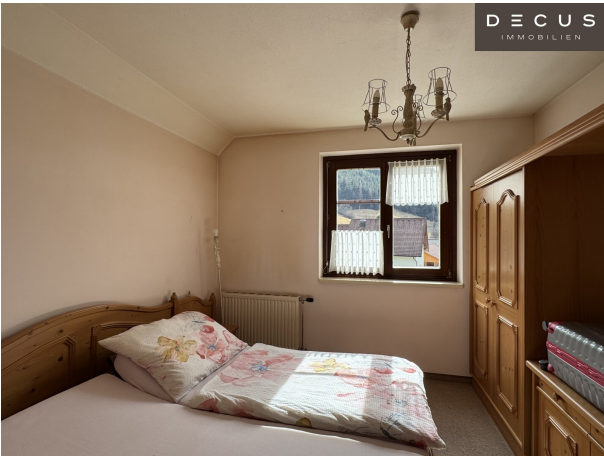
DECUS
IMMOBILIEN



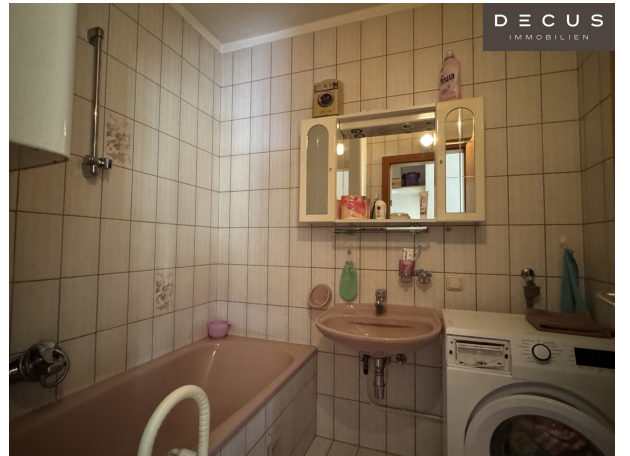
DECUS
IMMOBILIEN

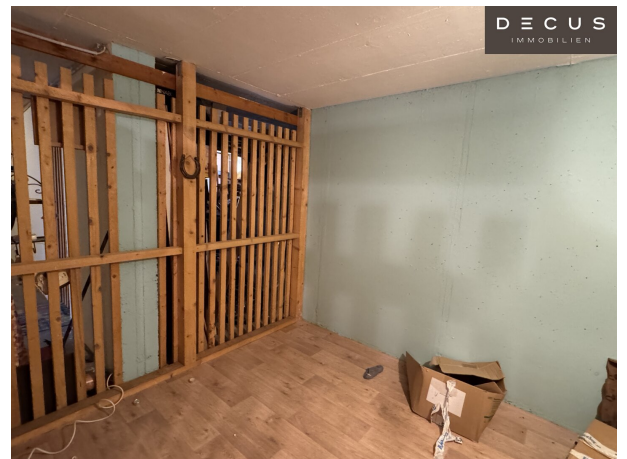


DECUS
IMMOBILIEN

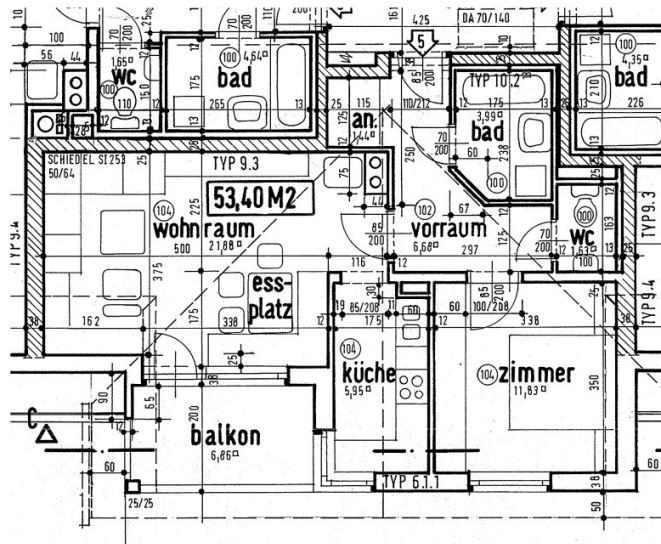


DECUS
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Highlights

- **Traumhafter Bergblick** – jeden Tag den Sonnenaufgang über den Gipfeln genießen
- **Bachlauf direkt vor dem Balkon** – entspannendes Naturrauschen inklusive
- **Idyllische Lage** – Ruhe, Natur & Erholung pur
- **Charmanter Grundriss** – gemütlich, lichtdurchflutet und durchdacht
- **Südost-Ausrichtung** – perfekte Lichtverhältnisse vom Morgen bis in den frühen Nachmittag

Informationen zum Objekt & Ausstattung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren einzigartigen Charakter und die naturnahe Lage. Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet, mit direktem Zugang zum Balkon, von dem aus man einen unverbauten Blick auf die umliegende Berglandschaft und den plätschernden Bach genießt.

Ausstattungsmerkmale:

- Wohnfläche optimal aufgeteilt auf zwei Räume
- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Gemütlicher Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht
- Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Kellerabteil und Stellplatz

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einer absolut **idyllischen Umgebung**, eingebettet zwischen sanften Hügeln, Wäldern und klaren Bächen. Trotz der naturnahen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Ob Wandern, Radfahren oder einfach Entspannen – die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder auch als Zweitwohnsitz.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@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. 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 <4.750m
Apotheke <8.250m
Krankenhaus <8.750m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m
Kindergarten <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m
Bäckerei <8.250m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <5.250m
Geldautomat <5.250m
Polizei <5.500m
Post <5.500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <10.000m
Bahnhof <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap