

**| 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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	345,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 93,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	121,66 €
Heizkosten:	268,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

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







DECUS

IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



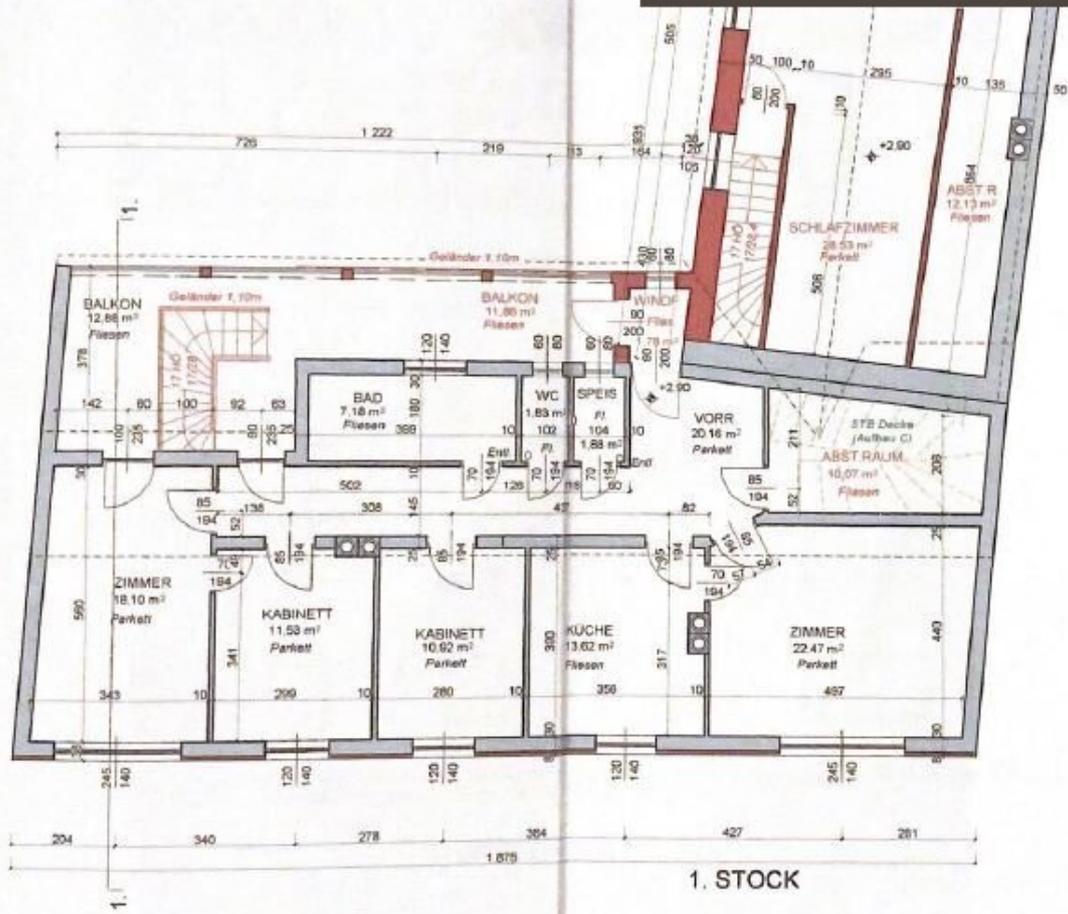
DECUS

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. 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](http://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