

# GARTENWOHNUNG | NEUBAU | MASSIVBAUWEISE | SCHLÜSSELFERTIG



**Objektnummer: 1139731**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Hausleiten
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	65,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	17,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	294.550,00 €

## Ihr Ansprechpartner

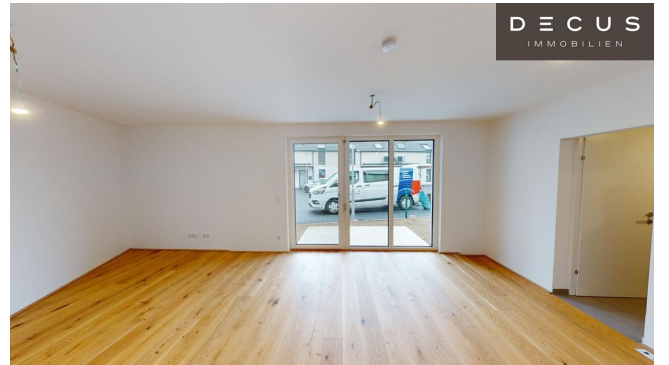


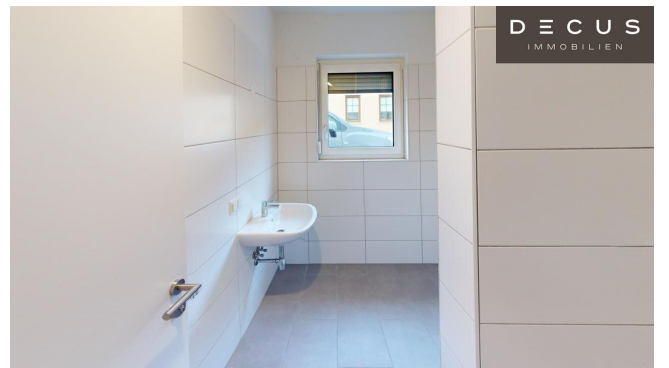
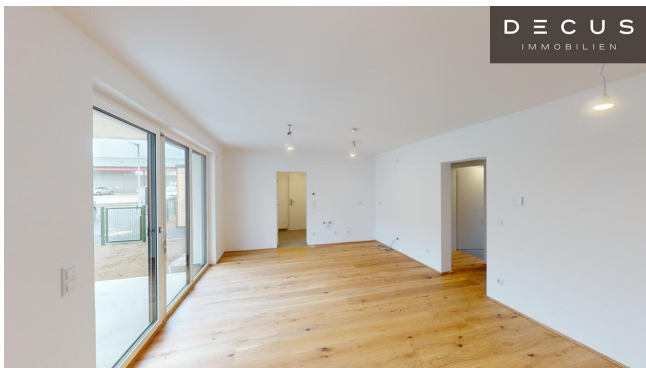
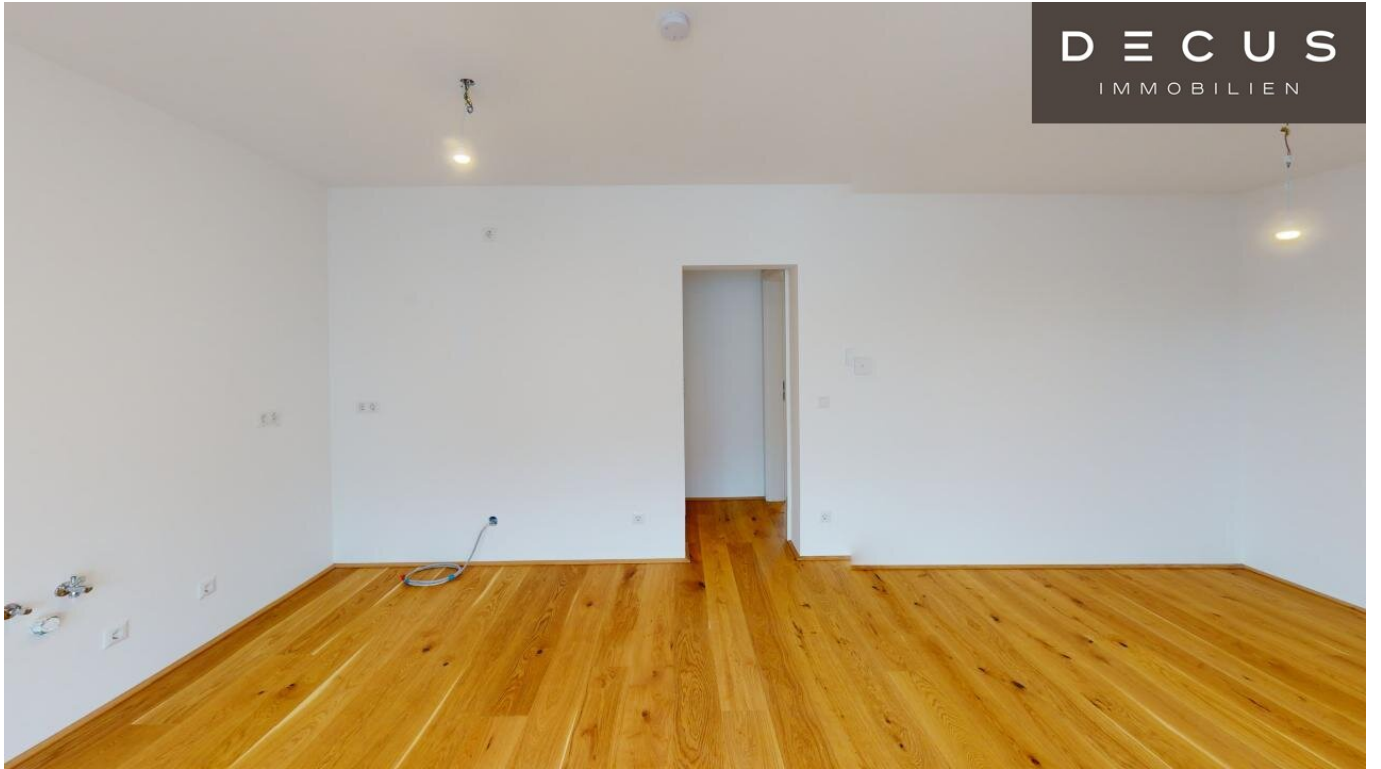
### Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 660 576 33 88  
H +43 660 576 33 88  
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





WHA/ RHA Hausleiten  
 Stockerauer Straße 4, 3464 Hausleiten



Übersicht EG I M 1:1000



Übersicht EG I M 1:500

-  Parkett
-  Fliesen
-  Wärmedämmung
-  Mauerwerk/Stahlbeton
-  Gartenfläche

WHA 4/2  
 Erdgeschoss | M 1:100 | A4



VR	3,44m <sup>2</sup>
AR	2,21m <sup>2</sup>
WC	2,05m <sup>2</sup>
Wohnessküche	27,19m <sup>2</sup>
Zimmer	12,63m <sup>2</sup>
Zimmer	10,91m <sup>2</sup>
Bad	5,10m <sup>2</sup>
Vorraum	2,10m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,63m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumzu Hause **inHausleiten**! Dieses beeindruckende Neubauprojekt bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region zu leben. Mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe wird Ihre Lebensqualität hier optimal gestaltet.

Errichtet werden vier qualitative Reihenhäuser sowie vier Wohnungen!

Informationen rund ums Projekt auf [inhausleiten.at](https://inhausleiten.at)

### Besondere Highlights:

- **Hochwertige Ausstattung:** Dieses Neubauprojekt wird von der renommierten Firma "Zöfa" ausgeführt, bekannt für ihre erstklassige Bauqualität. Jedes Detail wird mit höchster Präzision und Sorgfalt geplant und umgesetzt, um Ihren Wohnansprüchen gerecht zu werden.
- **Energieeffizientes Wohnen:** Die Immobilien verfügen über eine moderne Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, was nicht nur für eine angenehme Wärme sorgt, sondern auch zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Wohnweise beiträgt.
- **Stilvolle Architektur:** Die ästhetisch ansprechende Architektur der Reihenhäuser und Wohnungen fügt sich nahtlos in die idyllische Umgebung ein und wird höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht.
- **Wohnbauförderung:** Dank der Erfüllung der Voraussetzungen für Wohnbauförderung können Sie diese in Anspruch nehmen. Dies ist eine hervorragende Gelegenheit, Ihre Investition noch attraktiver zu gestalten.
  - [Wohnbauförderung Richtlinien](#)
  - abzüglich EUR 42.000 bei Förderungswürdigkeit

### Die Reihenhäuser (ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bieten auf zwei Etagen:

- **Erdgeschoss:** Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem überschaubaren Garten, ein vielseitig nutzbares Zimmer (Büro oder Gästezimmer), ein Hauswirtschaftsraum und eine separate Toilette.
- **Obergeschoss:** Das Obergeschoss bietet geräumige Schlafzimmer, ideal für erholsame Nächte, ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und

ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände.

- **Garten:** Überschaubare Gärten mit einer 10 m<sup>2</sup> Terrasse und zusätzlichem Abstellraum für Gartengeräte, südseitig ausgerichtet und in ruhiger Lage.
- **Parkplatz:** Optional kann ein freistehender Parkplatz um EUR 8.000 erworben werden. Nachträglich ist auch ein Carport gegen Aufpreis möglich.

### **Bezugsfertig ab März 2025**

Erkunden Sie diese einzigartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu gestalten und sich in einem modernen und komfortablen Umfeld niederzulassen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen anzufordern oder eine Besichtigung zu vereinbaren. Ihr Traumhaus erwartet Sie in Hausleiten!

**Finanzierung leicht gemacht:** Wir verstehen, dass der Kauf einer Immobilie eine bedeutende Investition ist. Daher bieten wir Ihnen Finanzierungsoptionen und Unterstützung an, um Ihnen den Weg zu Ihrem Traumhaus zu erleichtern.

### **Verfügbarkeit:**

Haus 4A verfügbar

Haus 4B reserviert

Haus 4C verfügbar

Haus 4D verfügbar

Wohnung 4/1 verkauft

Wohnung 4/2 verkauft

Wohnung 4/3 verfügbar

Wohnung 4/4 verfügbar

### **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.

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-, Keller- 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 <500m

Apotheke <8.000m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap