

## COTTAGE IN ROHRBACH / ZIERSDORF



DECUS  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1140377**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

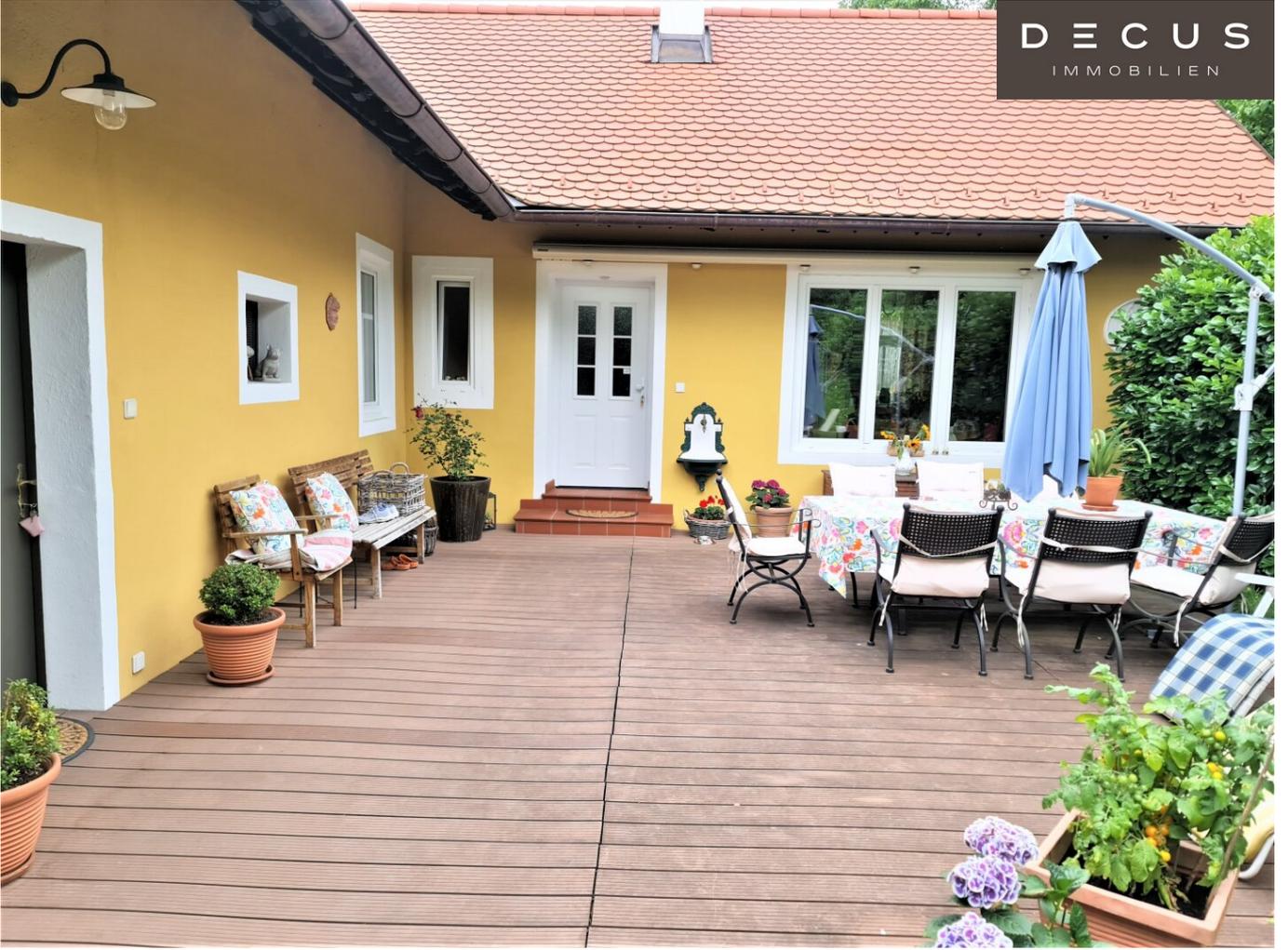
Adresse	Leuchterstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3710 Rohrbach
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	91,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	26,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	F 190,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
USt.:	5,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



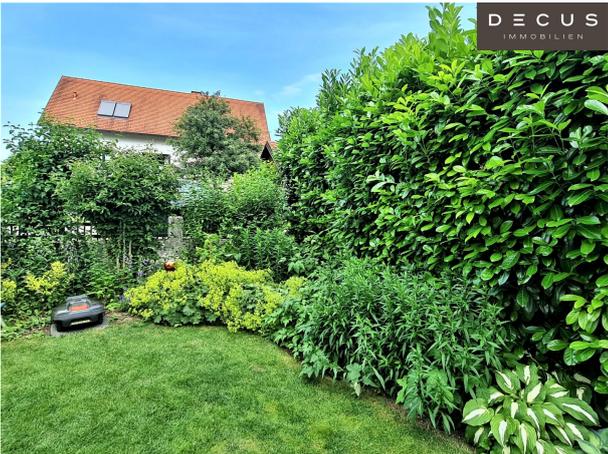
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

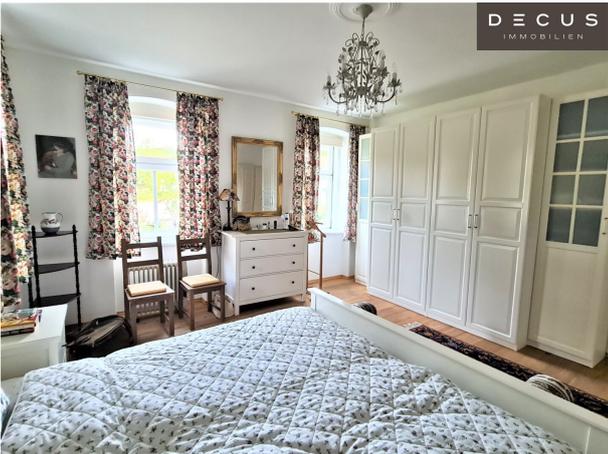


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



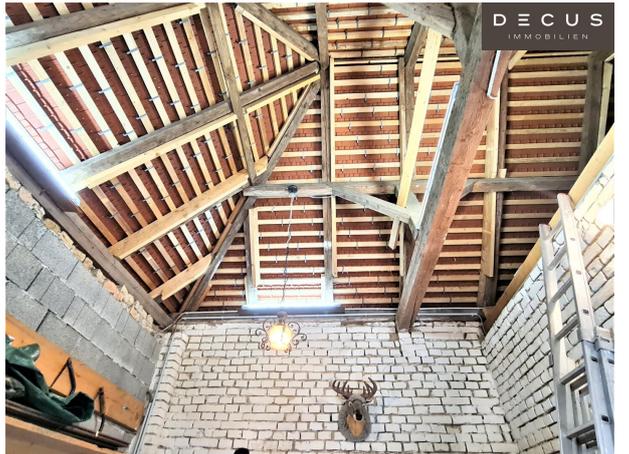
DECUS  
IMMOBILIEN

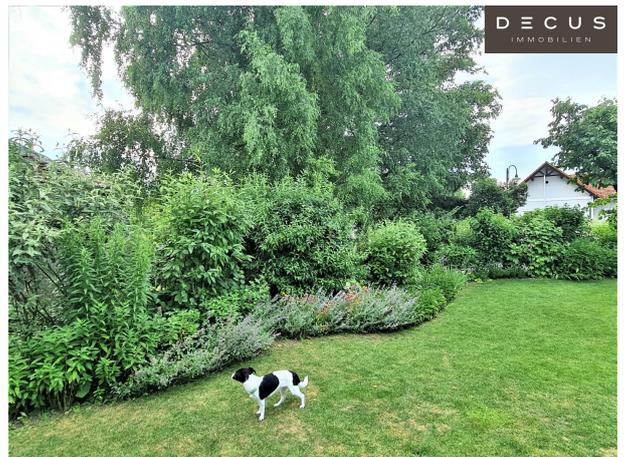
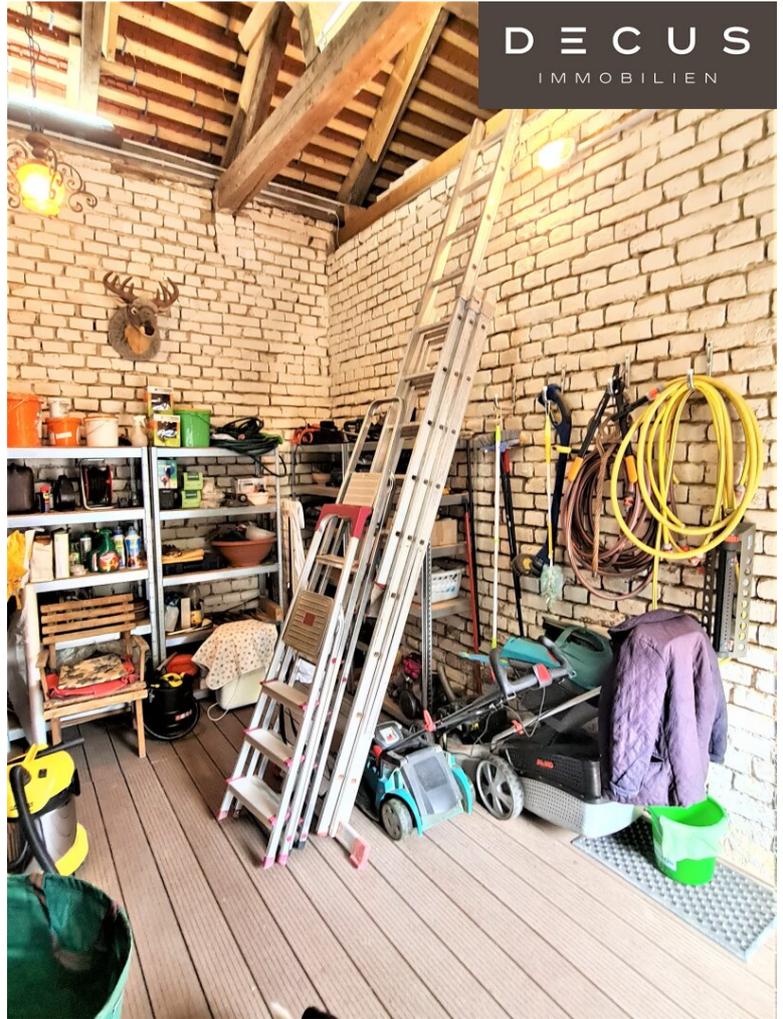


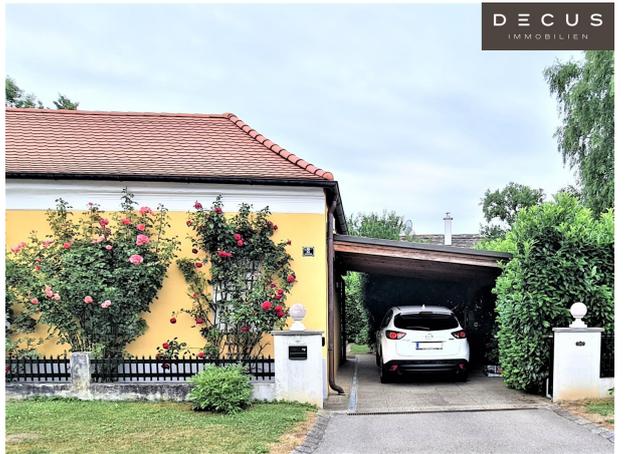
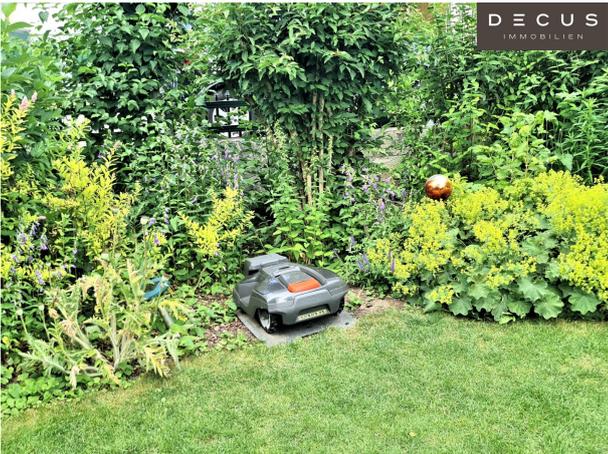
DECUS  
IMMOBILIEN



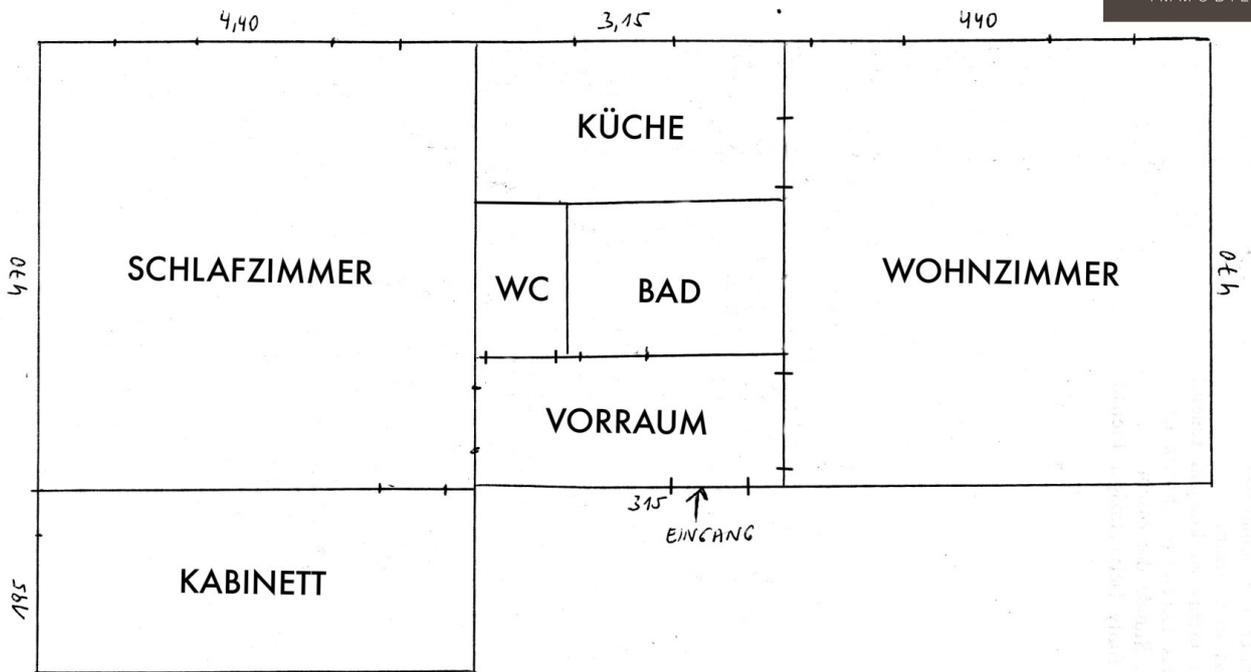




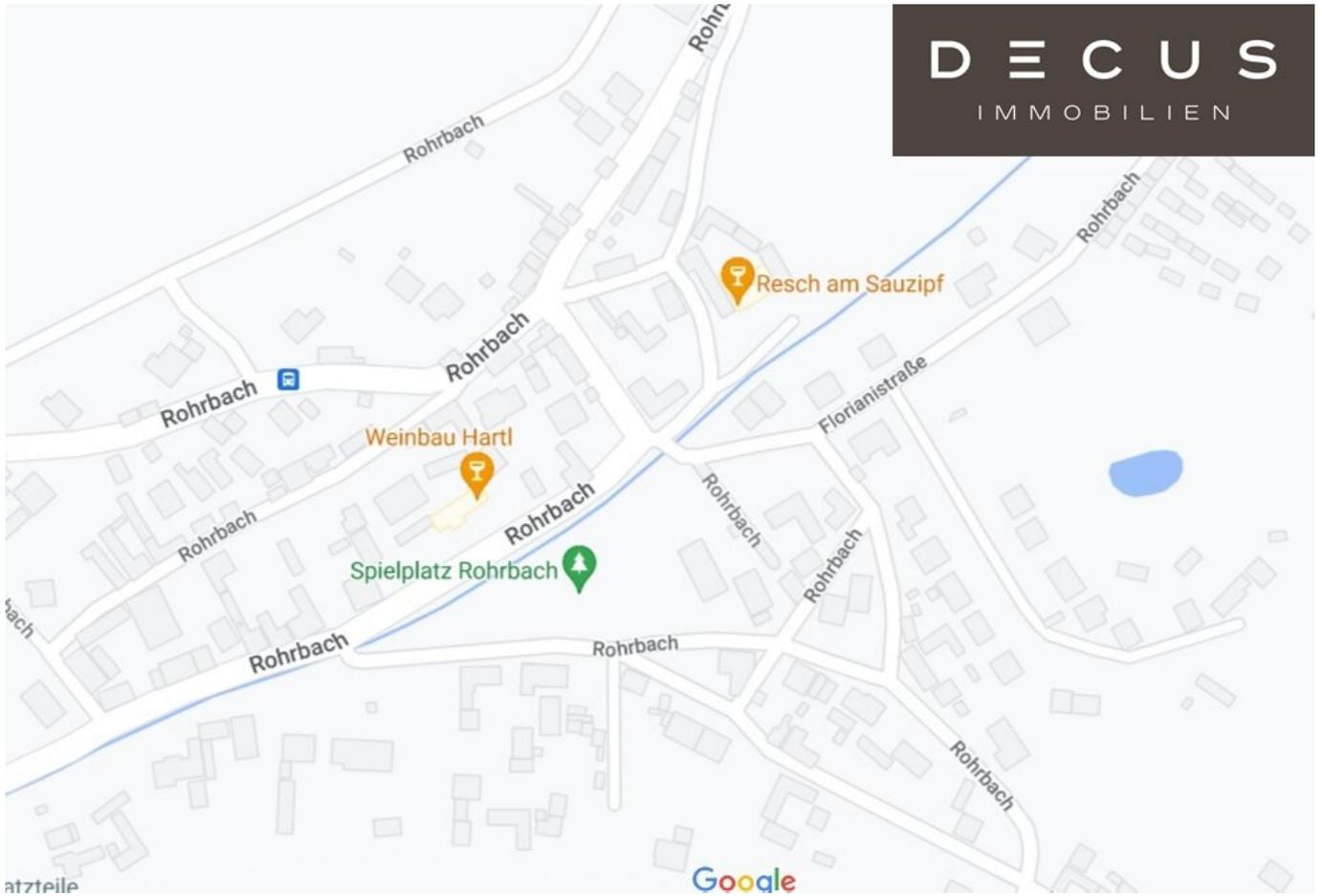








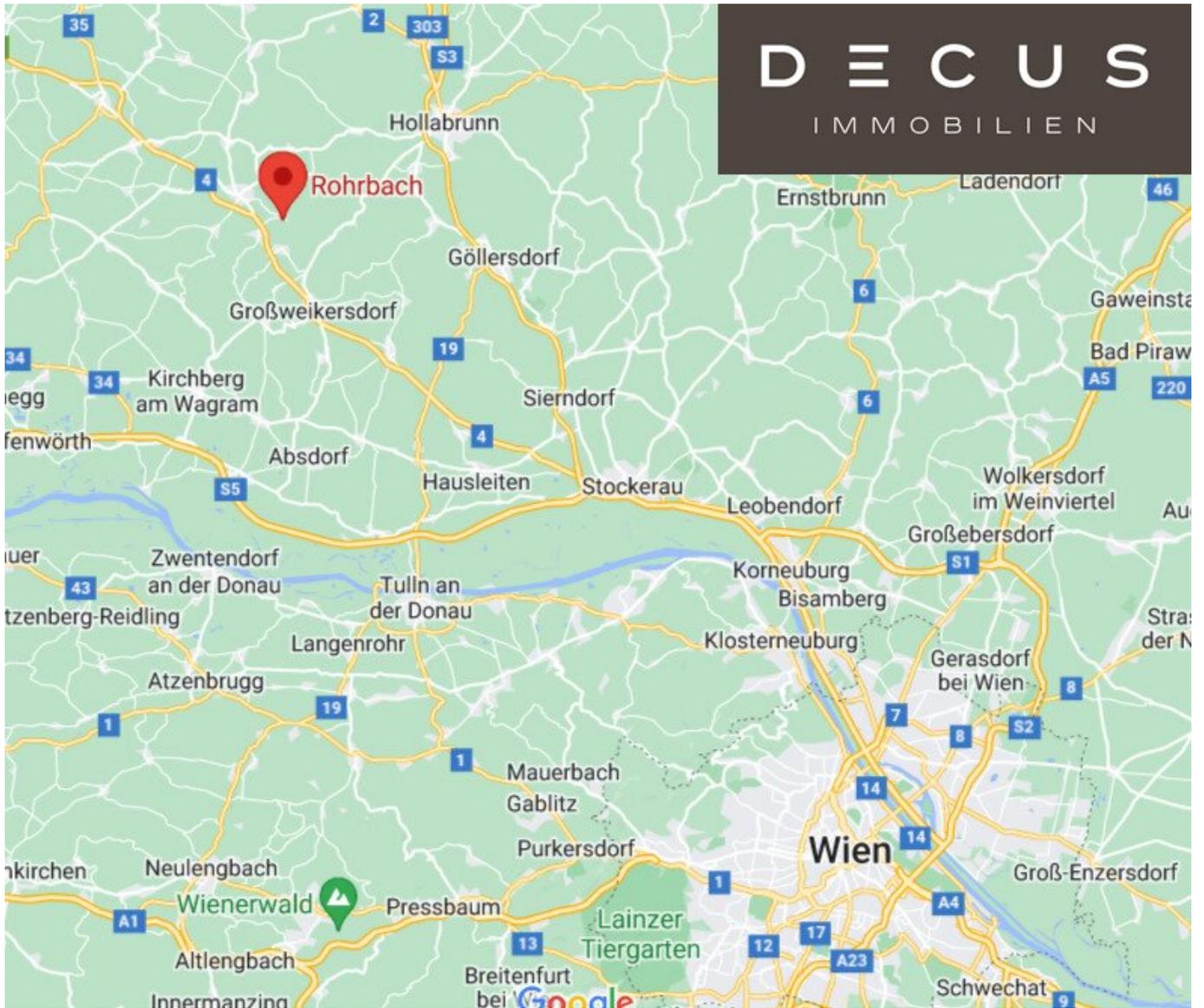




atzteile

# DECUS

IMMOBILIEN



## **Objektbeschreibung**

### **ROHRBACH BEI ZIERSDORF**

#### **im Weinviertel**

**Kleines Cottage in Bestzustand**

**mit großer, geschützter Terrasse**

**und besonders gepflegtem Garten,**

**mit Carport, sowie mit zwei Gästeparkplätzen**

**vor dem Hause.**

**Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von 65m<sup>2</sup>**

**(2,5 Zimmer) und über eine ca, 26m<sup>2</sup> große,**

**gedeckte, gut nutz- und erweiterbare Raumreserve,**

**die dzt. als Wirtschafts- und Lagerraum genutzt wird.**

#### **Objekt und Ausstattung**

Dieses entzückende, vor ca 12 Jahren generalsanierte und revitalisierte Haus,

mitten im Weinviertel in Rohrbach, besticht durch die zentrale Lage unweit der Kirche,

durch das elegante Ambiente, durch den großartigen Zustand,

durch den üppigen, gärtnerisch professionell gestalteten, uneinsehbaren Garten

und durch die gegebene räumliche Erweiterbarkeit!

Das Haus wurde in Massivbauweise mit Vollziegeln errichtet.

Es wurde vor ca 12 Jahren baubiologisch korrekt generalsaniert, die Fußböden wurden komplett isoliert, es wurden Fußbodenheizung und neue Parkettböden verlegt.

Das Dach wurde vor ca 3 Jahren neu gedeckt.

Das Haus wurde geschmackvoll gestaltet, eingerichtet und sehr gepflegt.

Die Terrasse wird durch eine elektrisch gesteuerte Markise beschattet.

**Das Haus ist dzt. komplett eingerichtet, es wird gerne leer übergeben.**

**Die Ablöse für Möbel ist verhandelbar.**

Das Entree öffnet sich zur großen, geschützten Terrasse im Innenhof.

Man betritt da den Vorraum, der das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, den Bad und das WC erschließt.

Die Küche öffnet sich aus dem Wohnraum, das Kabinett aus dem Schlafzimmer.

Die Küche ist mit einer Einbauküche mit allen Geräten und Waschmaschine überkomplett ausgestattet.

Das verflieste Bad verfügt über Dusche und Wachbecken.

Das WC ist separat und hat ebenfalls ein Handwaschbecken.

Aus dem Innenhof ist ein großzügiger Wirtschaftsraum mit Tiefkühltruhe, diverser Gerätschaft,

sowie Lager betretbar.

Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mit einem modernen Gaskessel.

Die Heizung ist eine Fußbodenheizung.

Ein Dauerbrandofen im Wohnzimmer ergänzt das Heizsystem und bietet eine gemütliche Alternative.

Es sind Kanal-, Wasser-, Gas- und Stromanschluss selbstverständlich vorhanden,

sowie Kabelfernsehanschluss und eine Sat-Antenne mit Receiver.

Ein Carport ist vorhanden, zwei Autos können vor dem Hause

auf den eigens von der Gemeinde befestigten, dem Haus zugeordneten Parkplätzen stehen.

**EIN BLICK SAGT MEHR, ALS 1000 WORTE!!**

**Kommen sich doch einfach zu einer unvergesslicher Besichtigung vorbei... :)**

**You are welcome...**

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Bad
- WC
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Wirtschafts- und Lagerraum
- Terrasse ca. 58m<sup>2</sup>
- Garten ca. 483 m<sup>2</sup>
- Carport

### **Preis**

Kaufpreis: € 325.000,-

Provision: 3 % d. KP + 20% USt.

### **Lage und Umgebung**

Rohrbach ist eine Katastralgemeinde der Gemeinde Ziersdorf.

Sie ist ca 45 m<sup>2</sup> von Wien entfernt und mit dem Auto gemütlich in 50-60 Minuten erreichbar.

Eine gute Verkehrsanbindung ist von Ziersdorf nach Wien per Bus und Bahn ist gegeben.

Die Wanderwege und die Aussichtslage der umgebenden Hügelchen sind prachtvoll!

Die infrastrukturelle Versorgung ist, insbesondere durch die Nähe zu Ziersdorf, gut.

Ein traumhafter Fleck, charmant und hübsch.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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 <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m  
Kindergarten <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <5.500m  
Geldautomat <5.500m  
Polizei <2.750m  
Post <2.750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.750m  
Bahnhof <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap