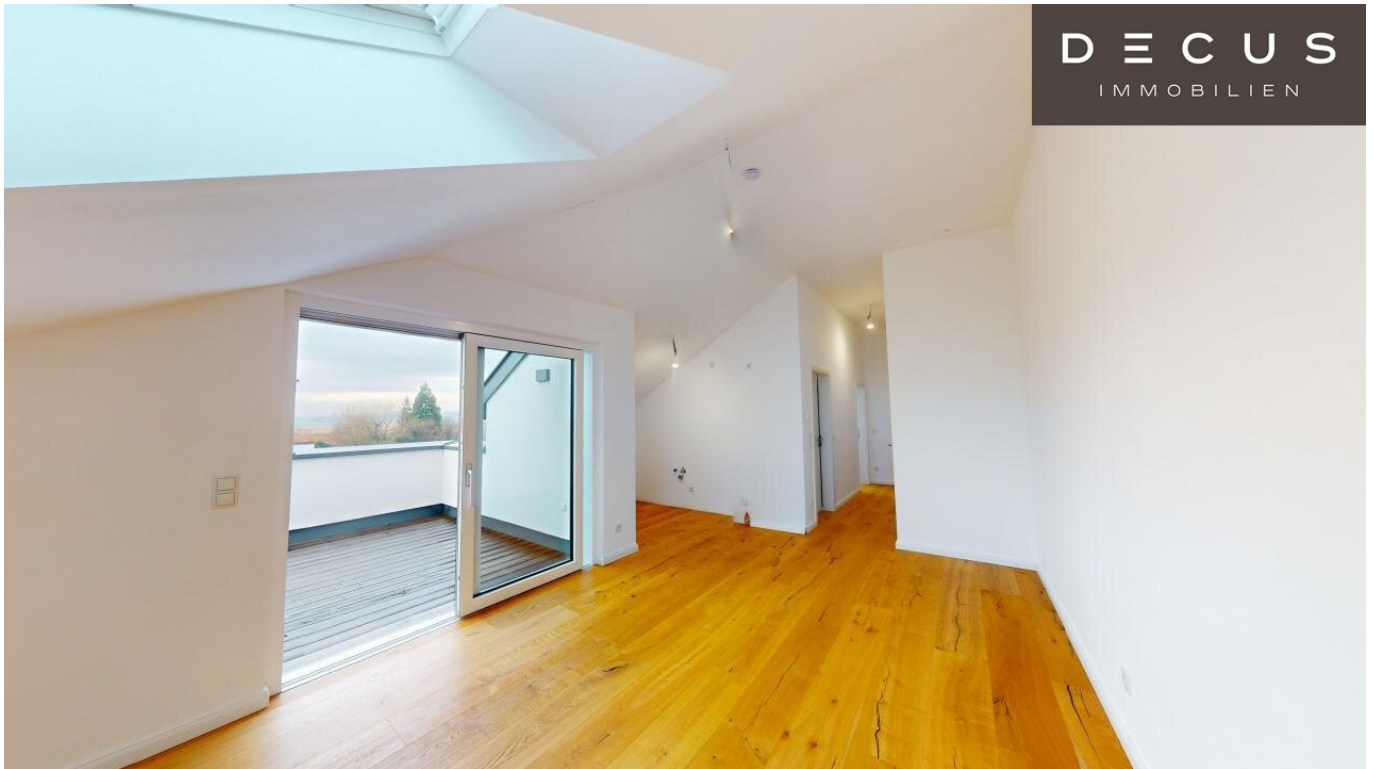


NEUBAUHIT | EXKLUSIVE AUSSTATTUNG | RUHELAGE



Objektnummer: 1143040

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

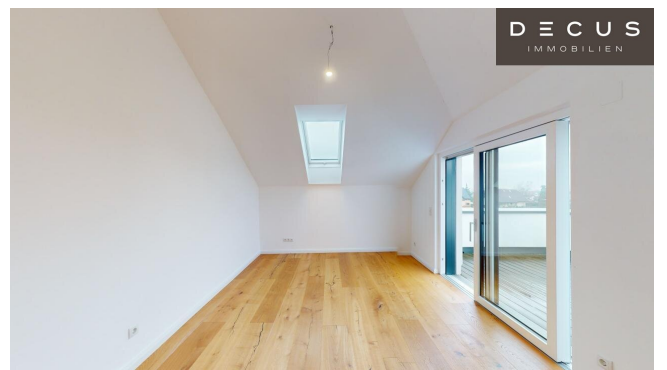
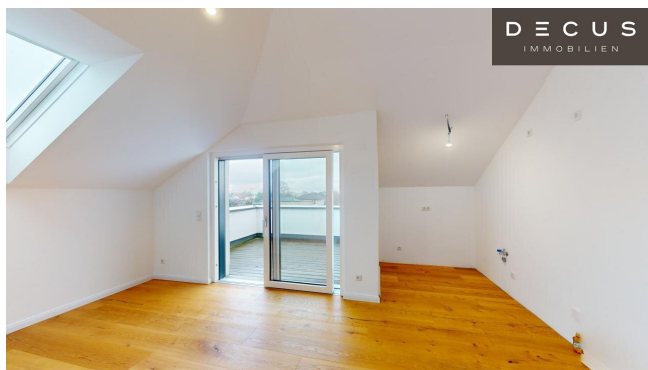
Adresse	Nordberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	48,61 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	738,35 €
Kaltmiete (netto)	534,71 €
Kaltmiete	630,23 €
Betriebskosten:	95,52 €
Heizkosten:	37,58 €
USt.:	70,54 €
Provisionsangabe:	

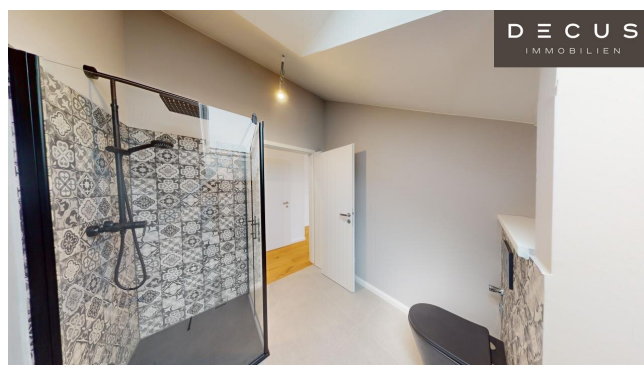
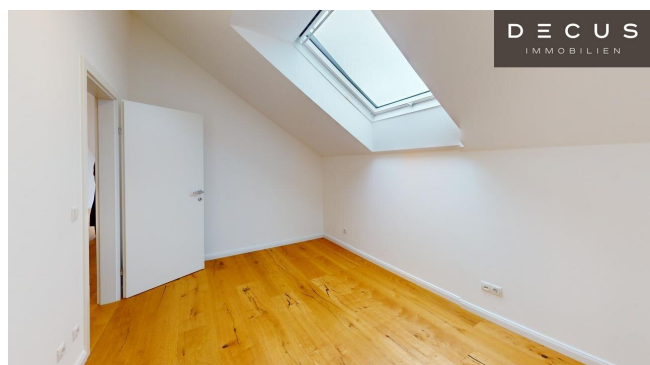
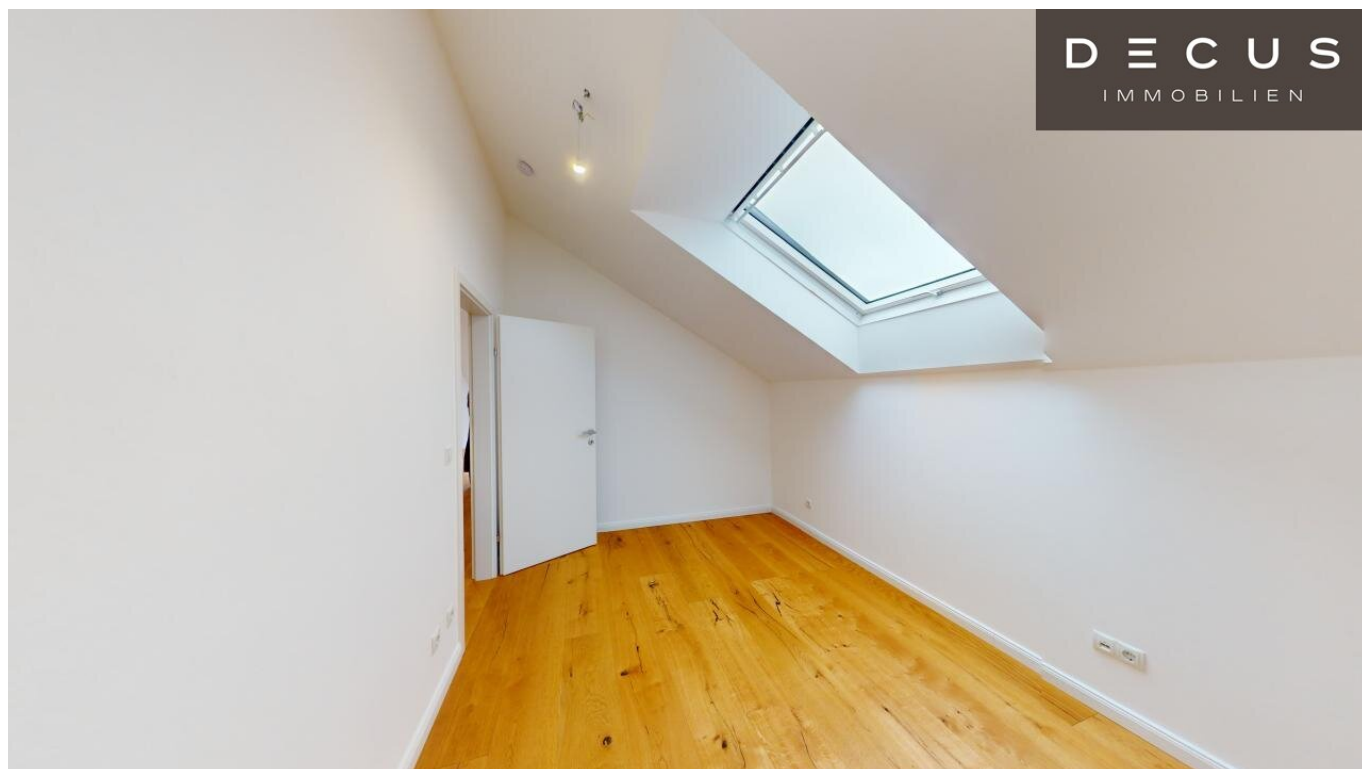
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

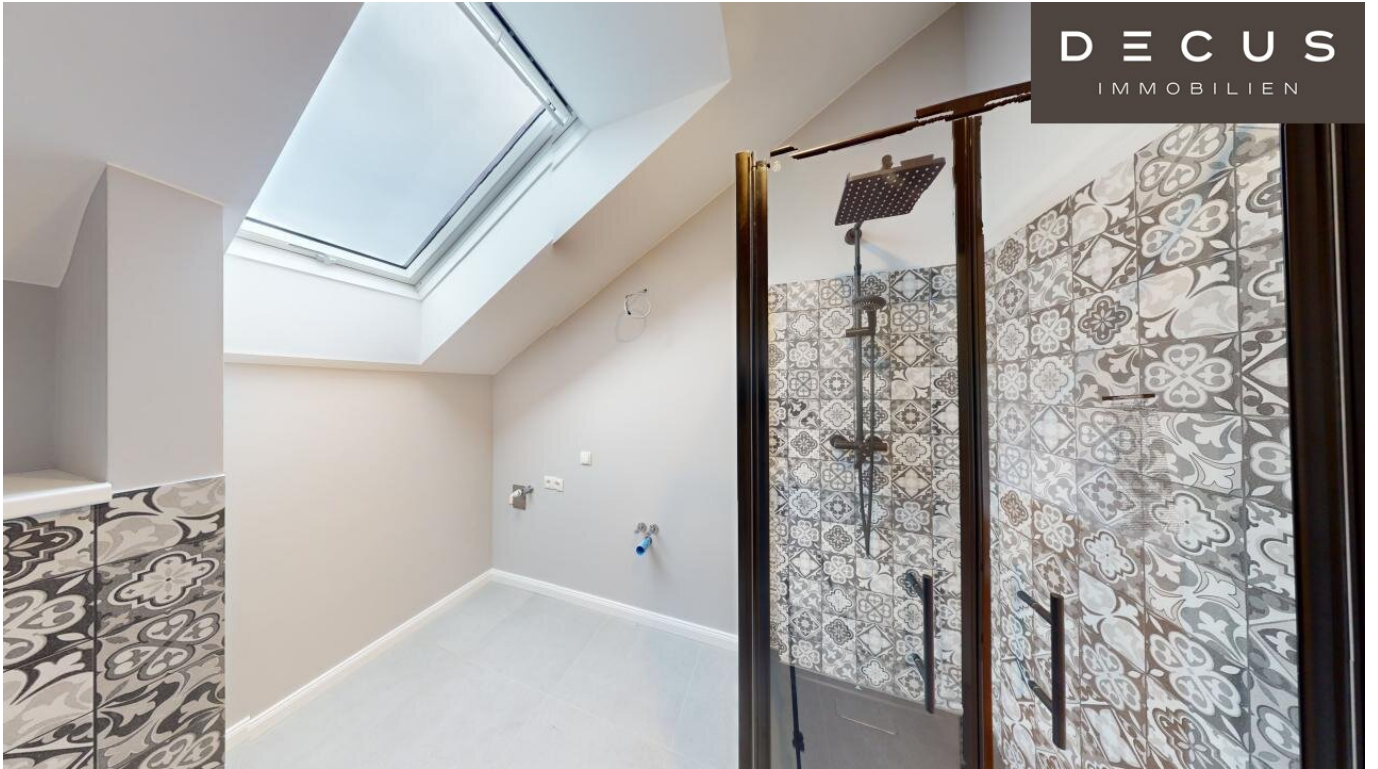
Ihr Ansprechpartner



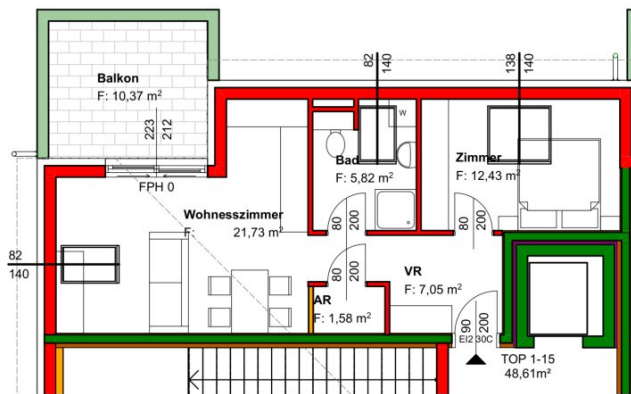
Meralda Beljur







Dachgeschoss | TOP 1-15



DECUS
IMMOBILIEN



Aufstellung m²:

Vorraum	7,05m²
Abstellraum	1,58m²
Wohn-Esszimmer	21,73m²
Bad	5,82m²
Zimmer	12,43m²
Wohnnutzfläche	48,61m²

Abstellraum	1,17m²
Balkon	10,37m²

Objektbeschreibung

Willkommen im neuen Zuhause: Moderne Wohnungen für Ihr Wohlbefinden!

Träumen Sie von einem stilvollen und komfortablen Zuhause in einer ruhigen Umgebung? Dann sollten Sie sich unsere exklusiven Wohnungen genauer ansehen!

Zur Vermietung stehen insgesamt **vier traumhafte Wohnungen** in einem Wohnhaus, das mit insgesamt **22 Einheiten auf drei Etagen** großzügig gestaltet ist. Diese Wohnungen, mit Größen **von 47m² bis 76m² und 2-3 Zimmern mit großzügigen Außenflächen**, bieten nicht nur ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse, sondern auch eine Atmosphäre der Souveränität und Ruhe, die ihresgleichen sucht. Egal, ob Sie alleine leben, zu zweit oder als kleine Familie – hier finden Sie Ihr persönliches Refugium.

Besondere Highlights:

- Hochwertige Bauqualität durch renommierte Firma "Zöfa"
- Ziegelmassive Konstruktion mit außergewöhnlich guten Dämmwerten
- Effiziente Luftwärmepumpe für Wärme in den Wohnungen
- Separater Zähler für faire Kostenabrechnung
- Photovoltaikpaneele für nachhaltige Energiegewinnung
- Erstklassige Fenster mit dreifacher Verglasung aus Kunststoff/Aluminium
- Großflächige Schiebetüren für nahtlosen Innen- und Außenbereich
- Elegantes Walmdach für zeitlose Ästhetik
- Schlüsselfertige Ausführung mit A-Produkten

- Perfekte Symbiose aus Komfort, Stil und Funktionalität

Zusätzlich kann ein überdachter Abstellplatz um einen Preis von EUR 50,-- erworben werden.

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.

Hier geht es zum [3D Rundgang](#) !

Baurechtliche Informationen: Die Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Benützungsbewilligung, inklusive Fertigstellungsanzeige, inklusive Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleistungen (Strom, Zu- und Abwasser, Telekommunikation), Aufschließungskosten inklusive Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet, keine Gefahrenzonen sowie Hochwassermarken, keine Grundabtretungen.
Wohnungseigentum:

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis 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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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- 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 <500m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.750m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <500m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap