

**| TRAUMHAFTES MEHRFAMILIENHAUS IN LIGIST | ca. 274
m² WOHNFLÄCHE | MIT GARTEN | 2 TERRASSEN |
MODERNE & HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG |
LICHTDURCHFLUTET | IDYLLISCHE LAGE**



Objektnummer: 1149465

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dietenberg
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8563 Ligist
Baujahr:	1983
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	274,00 m ²
Nutzfläche:	322,00 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	13,53 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

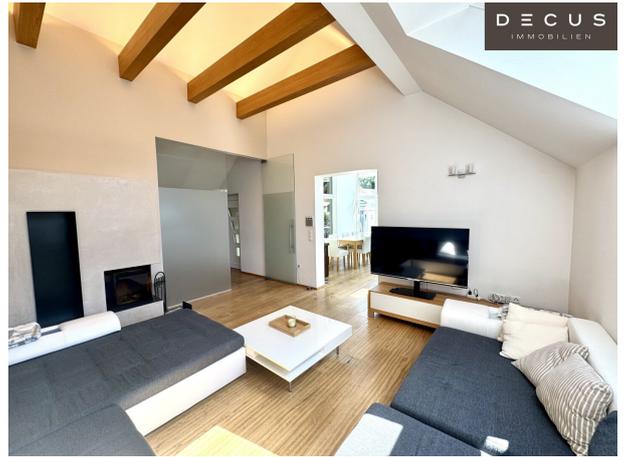
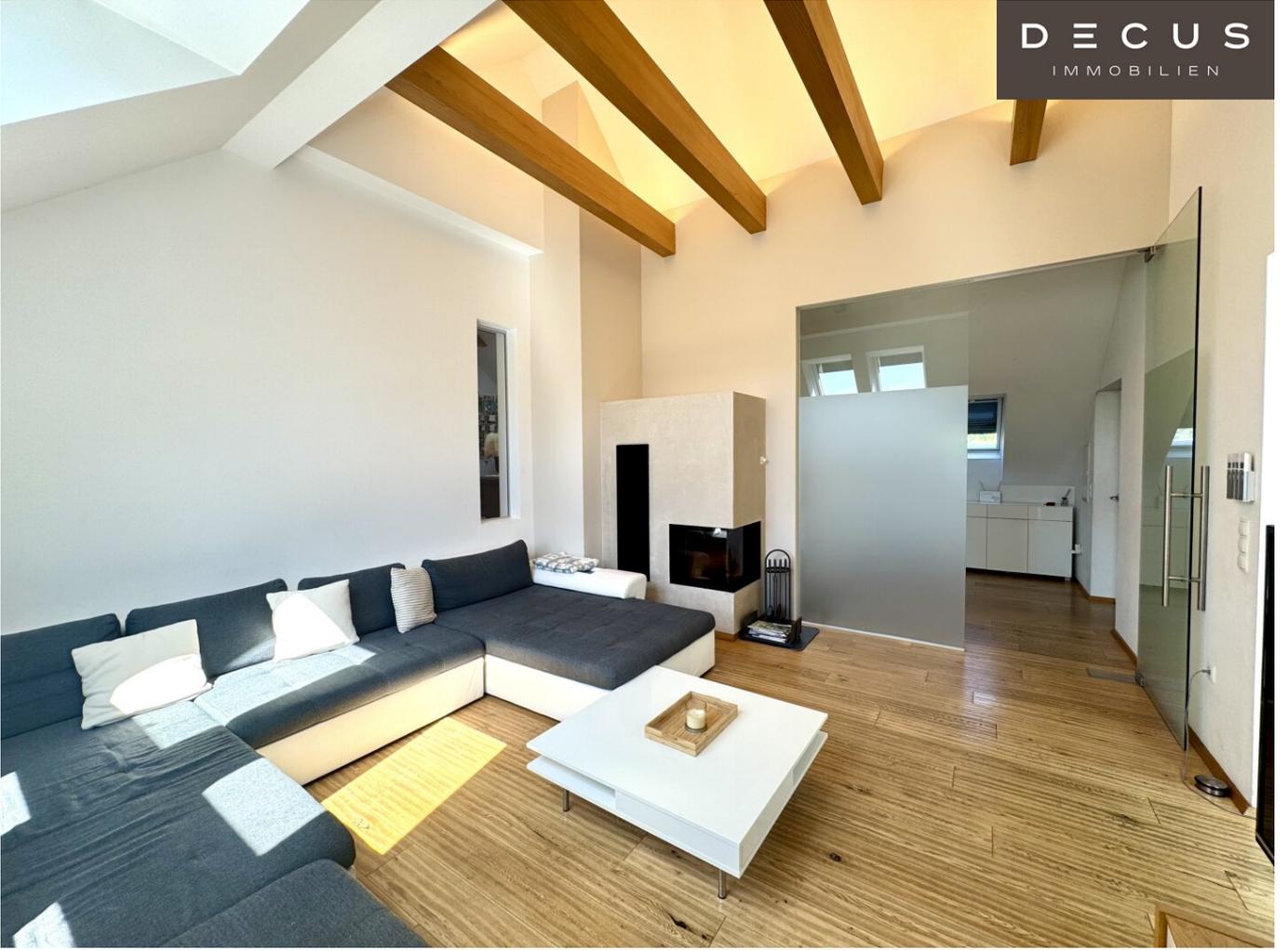
Ihr Ansprechpartner



Katharina Hammerl

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

DECUS
IMMOBILIEN

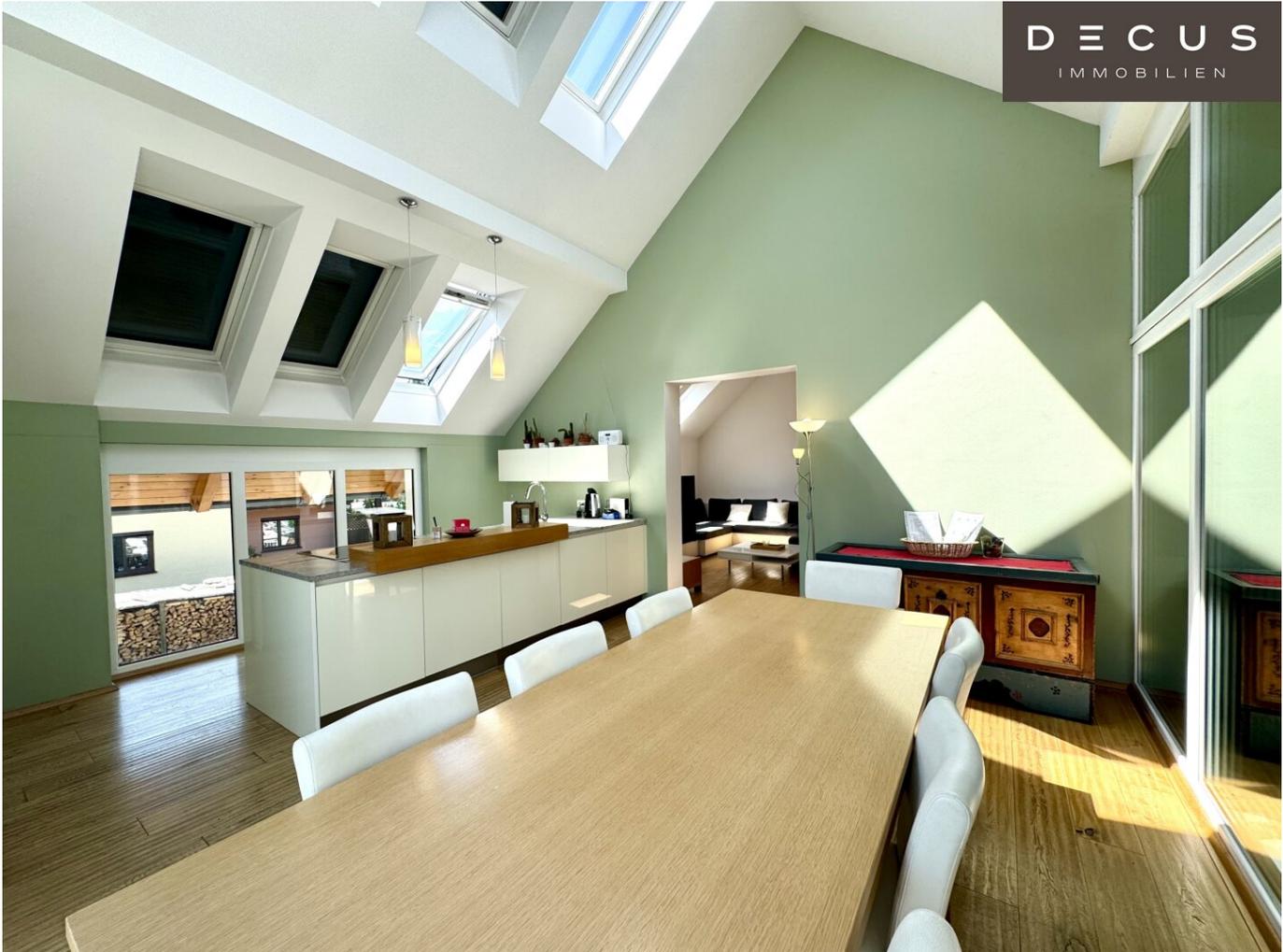


DECUS

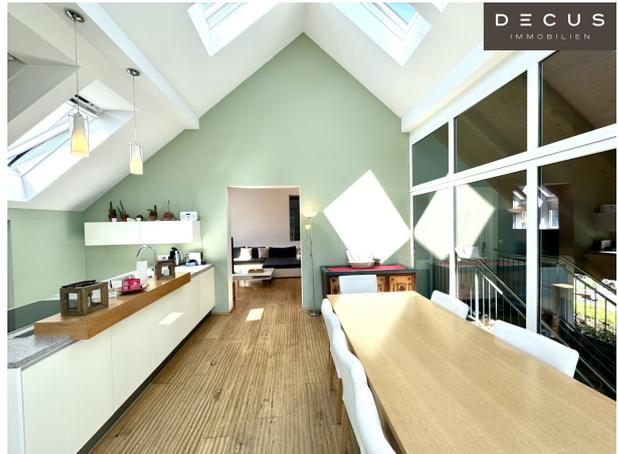
IMMOBILIEN



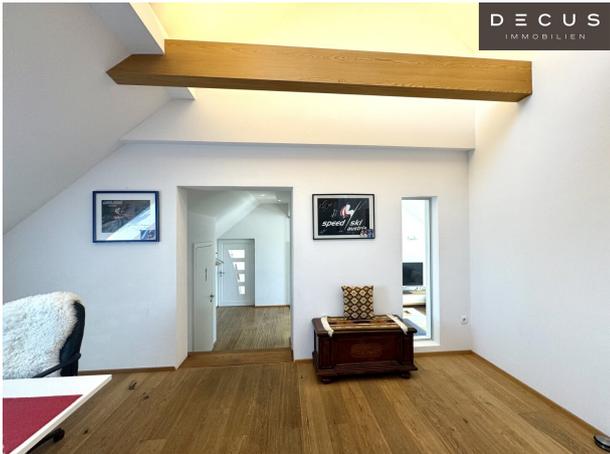
DECUS
IMMOBILIEN

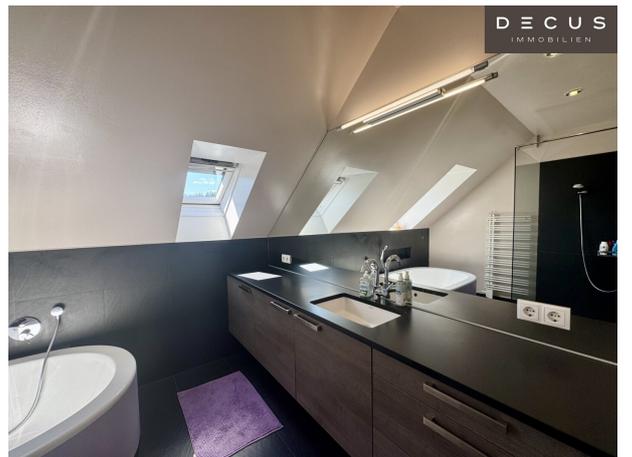
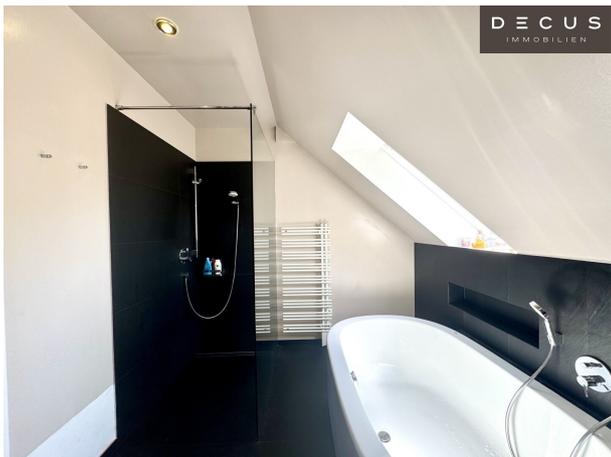


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

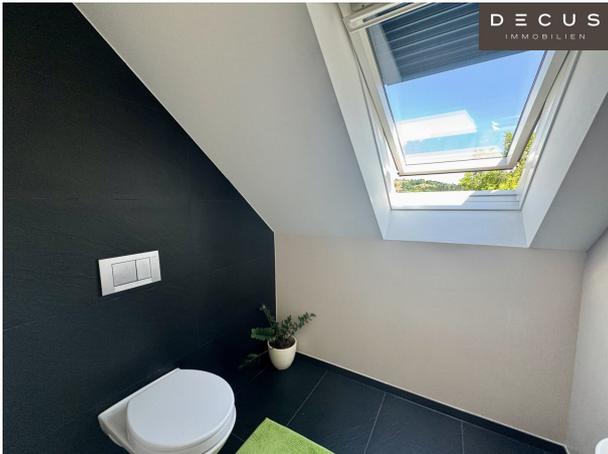




DECUS
IMMOBILIEN



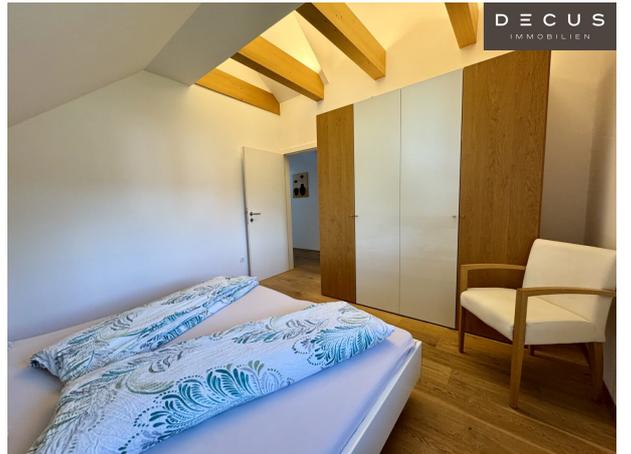
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN







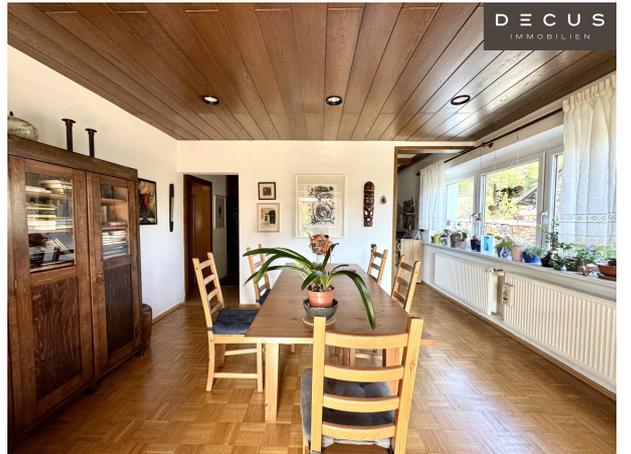
DECUS
IMMOBILIEN



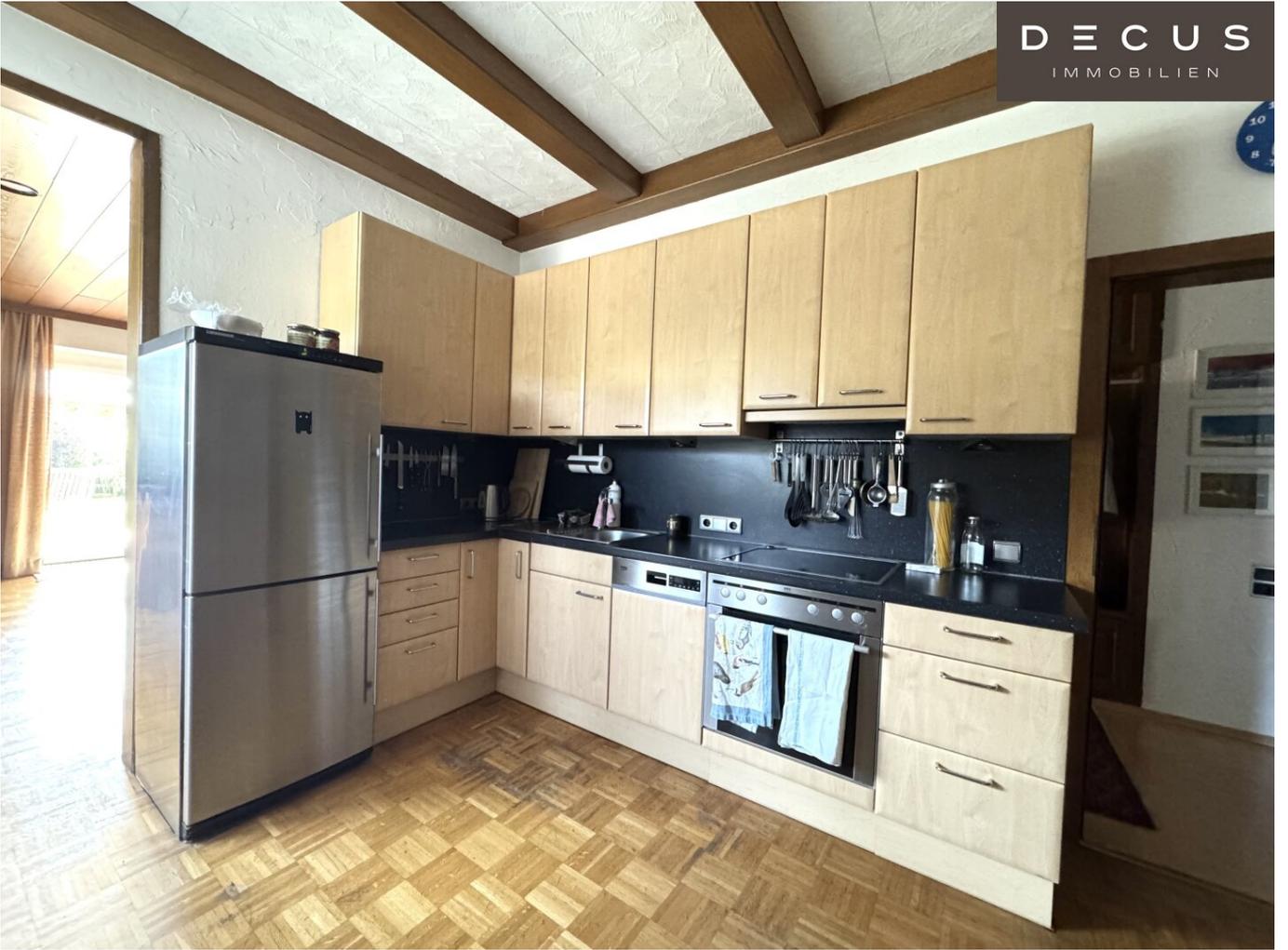
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



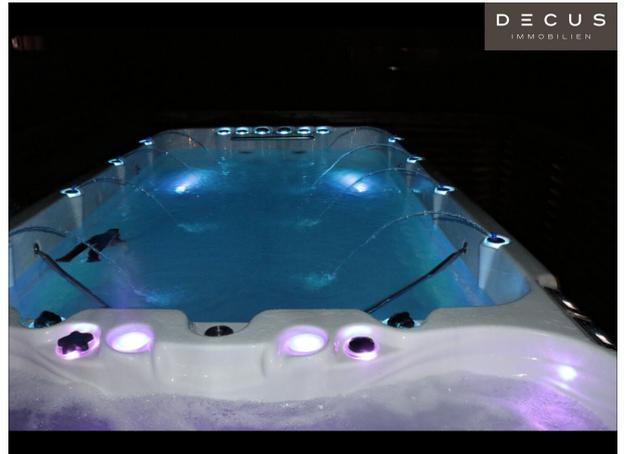
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

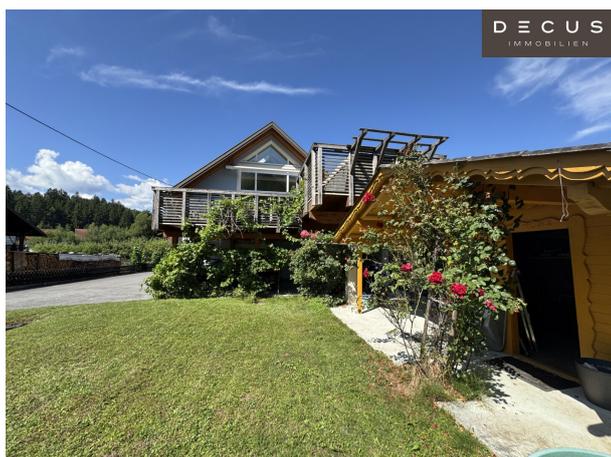


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



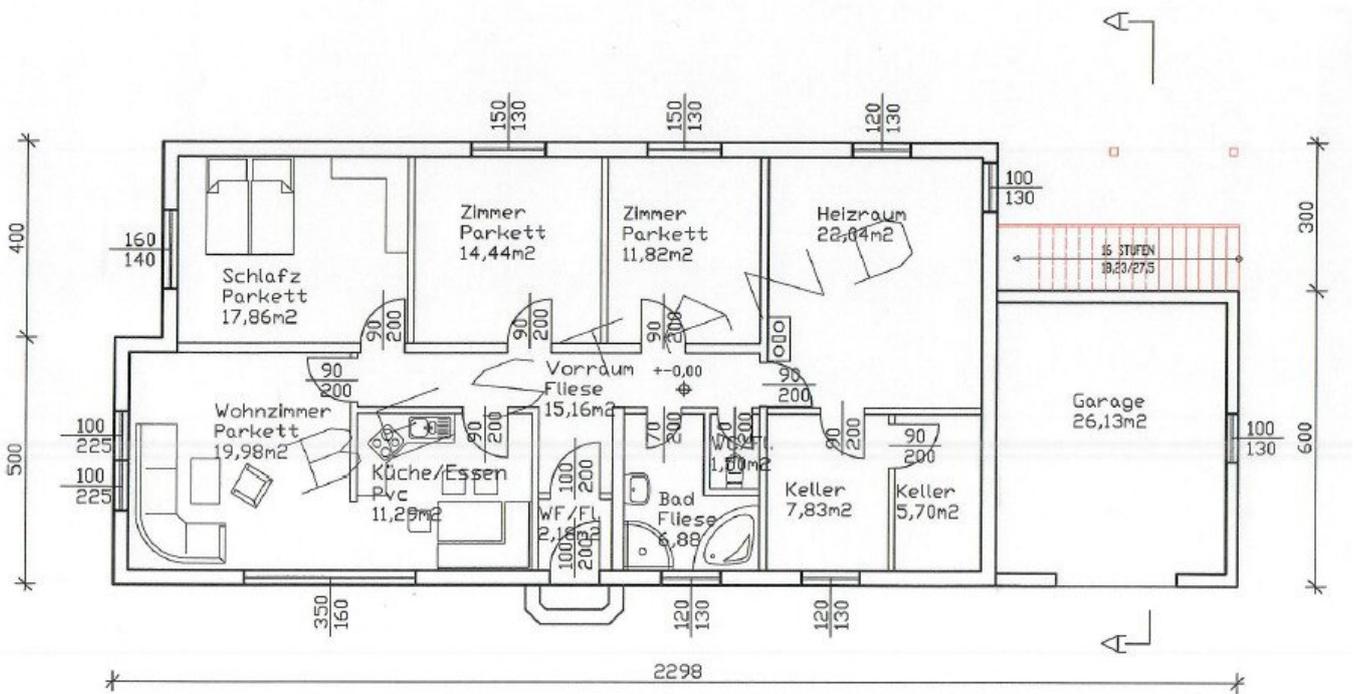
DECUS
IMMOBILIEN



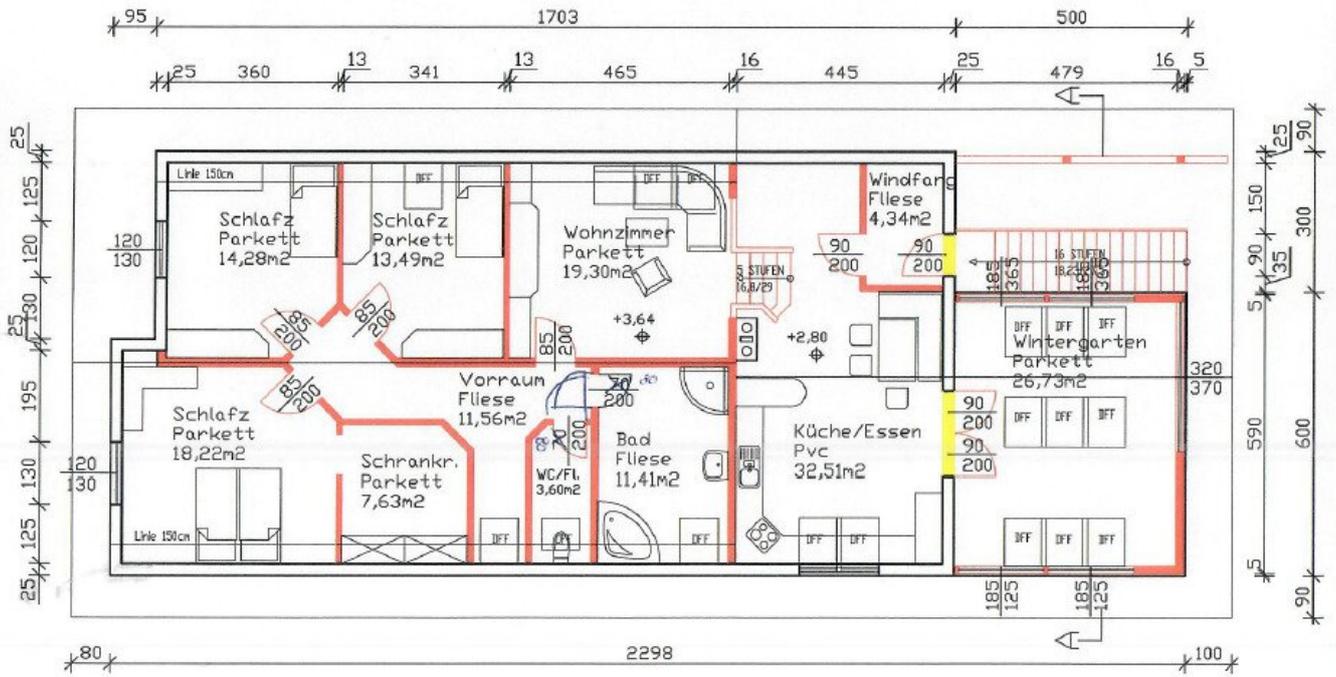
DECUS

IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS

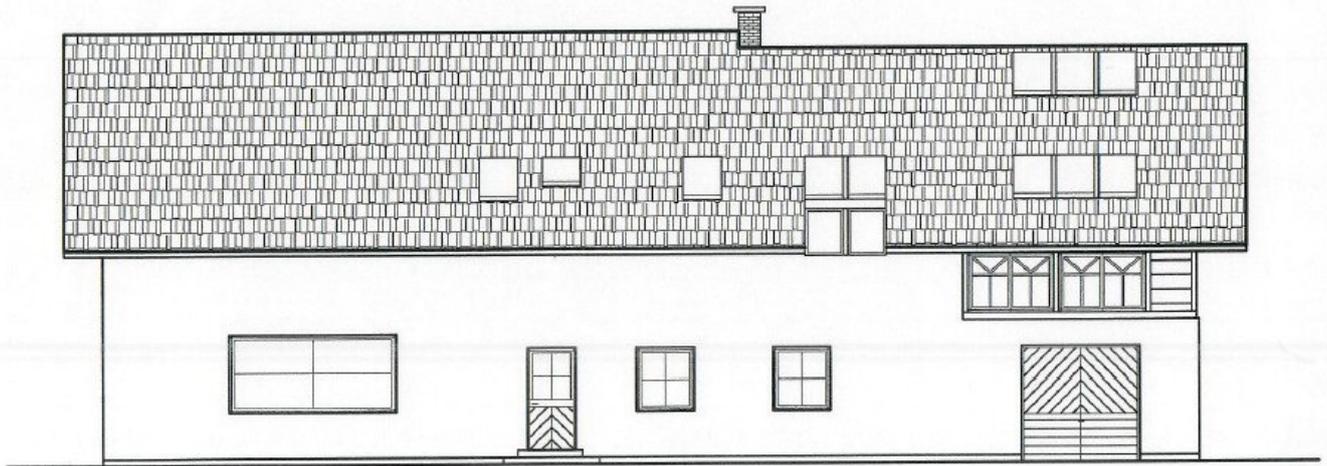


DACHGESCHOS



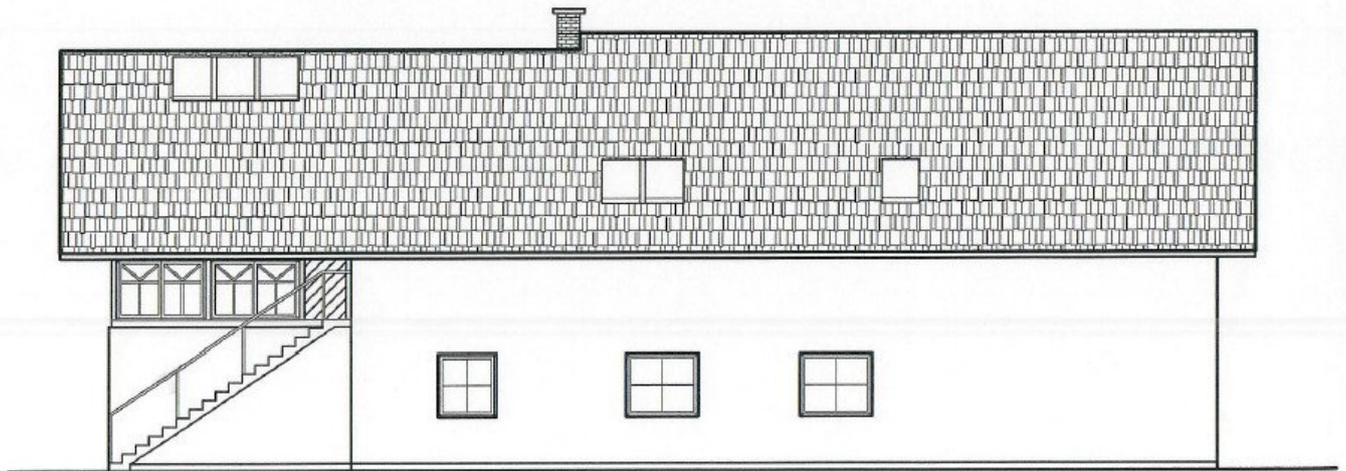
SÜDWEST

DECUS
IMMOBILIEN



NORDOST

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN

NORDWEST



DECUS

IMMOBILIEN

SÜDOST



Objektbeschreibung

Wunderschönes Zweifamilienhaus in Ligist - Top Lage

Entdecken Sie dieses attraktive Zweifamilienhaus in Ligist, das auf ca. 274m² Wohnfläche viel Raum, Komfort und Flexibilität bietet. Das Haus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten mit separaten Eingängen und hochwertiger Ausstattung – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Investition.

Obergeschoss (ca. 163m² Wohnfläche):

- Drei Schlafzimmer plus Schrankraum – viel Platz für Familie und Gäste
- Exklusive, weiße Hochglanz-Küche mit raumhoher Fensterfront – modern und stilvoll
- Großzügiger Wintergarten – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Stunden
- Arbeitszimmer – flexibel nutzbar als Büro oder Hobbyraum
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche und freistehender Badewanne – Wellness-Feeling zu Hause
- Zwei separate Toiletten im Obergeschoss
- Helles Wohnzimmer mit Kachelofen – lichtdurchflutet und gemütlich
- Außenjalousien - elektrisch gesteuert
- Terrasse mit beheizbarem Jacuzzi und Gegenstrom-Schwimmanlage – ideal für Erholung und Spaß

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wird bis dato auch als Ferienwohnung vermietet und kann auf Wunsch möbliert übernommen werden.

Erdgeschoss (ca. 111m² Wohnfläche):

- Drei Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit abgetrennter Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separate Toilette
- Terrasse
- Keller

Die Wohnung im EG ist noch bis Oktober 2025 vermietet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Erdwärmepumpe, Solaranlage und Photovoltaik (9,6 kW) mit Speicher (13,6 kWh) – umweltfreundlich und energieeffizient
- Hochwertige Bauweise mit Fliesen- und Parkettböden, Fußbodenheizung
- Modernes Bad mit Walk-in-Dusche
- Einbauküche
- Gepflegter und sonniger Garten
- Traumhafte Lage nahe der Schilcherweinstraße in Ligist

- Carport bietet Platz für 3 PKW's & 2 Motorräder
- Garage
- Autoabstellplatz

Diese Immobilie verbindet hochwertige Ausstattung, innovative Haustechnik und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer begehrten und ruhigen Lage. Ob zur Eigennutzung mit viel Platz, als Mehrgenerationenhaus oder durch das Generieren von zusätzlichem Einkommen durch Vermietung – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <750m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <7.750m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap