ERSTBEZUG - Luxuriöse Villa mit Sauna und Indoor-Pool!

Objektnummer: 1149466

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brandgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	325,45 m²
Nutzfläche:	475,50 m²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

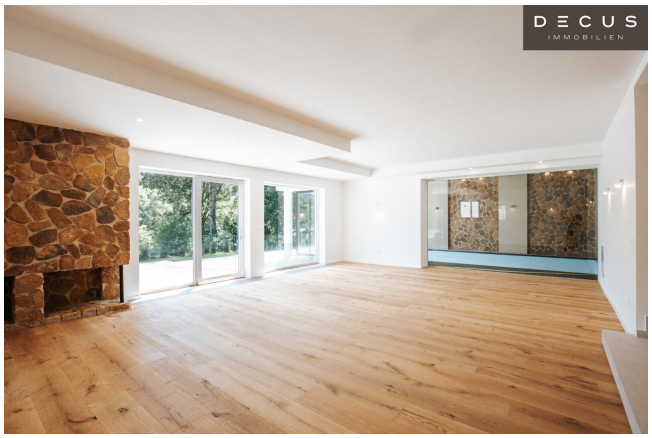
Michael Haas

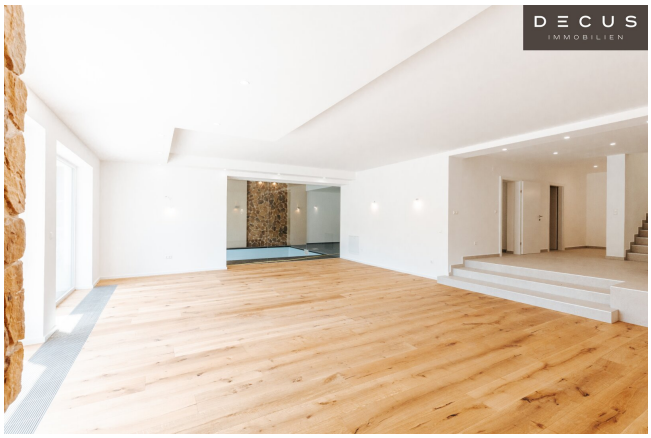
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

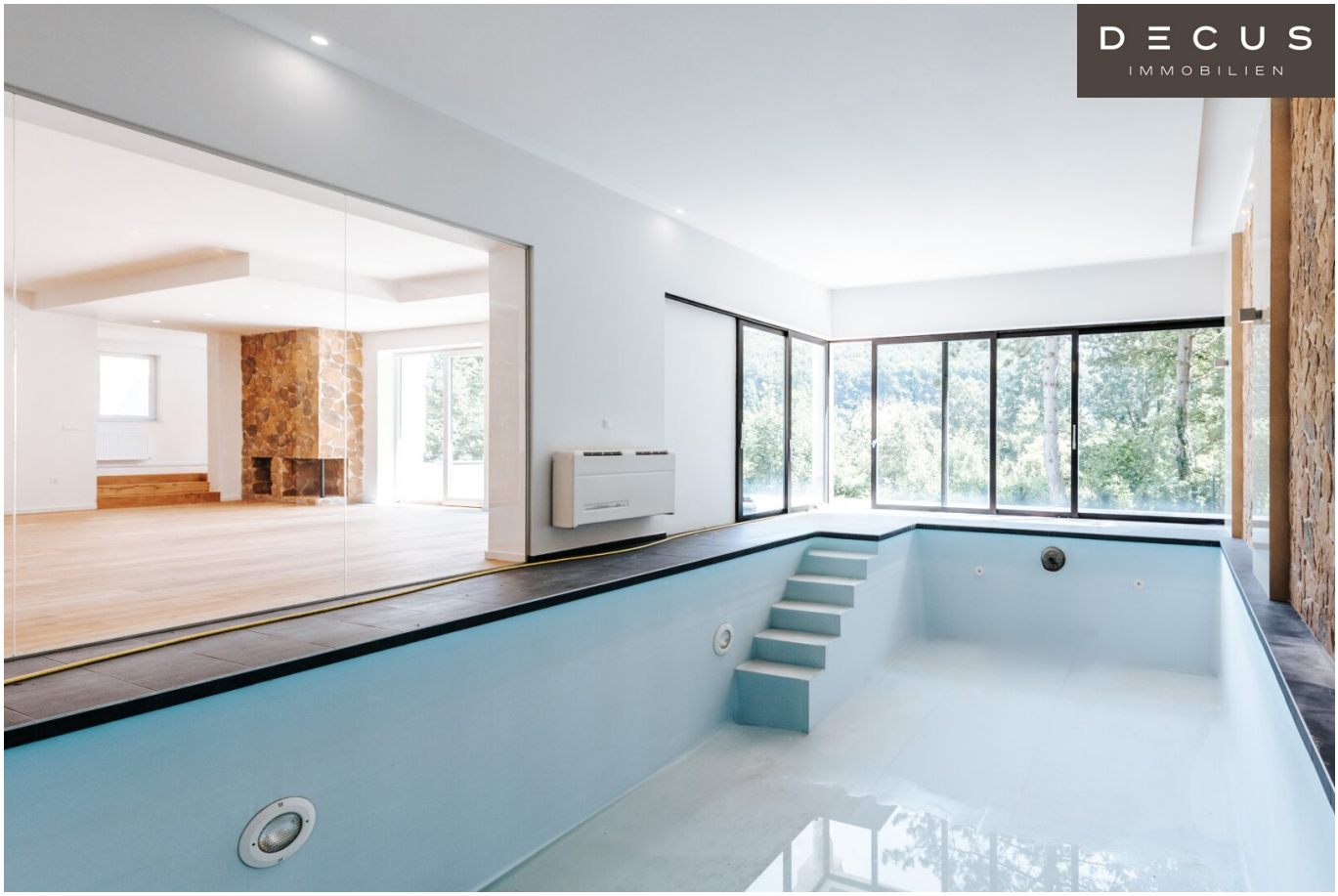
T +43 660 713 64 14
H +43 660 713 64 14
F +43 1 35 600 10

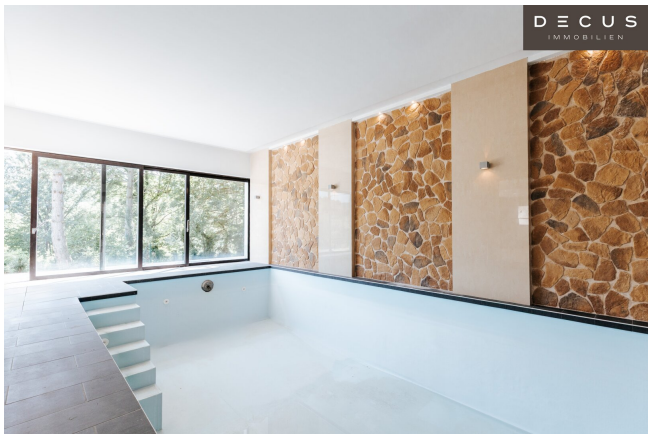
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

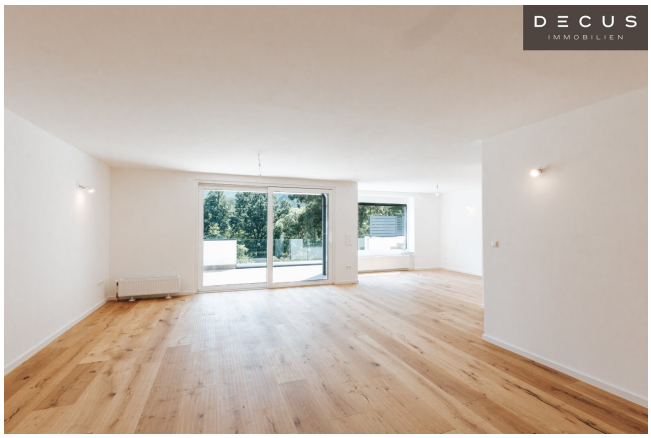
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

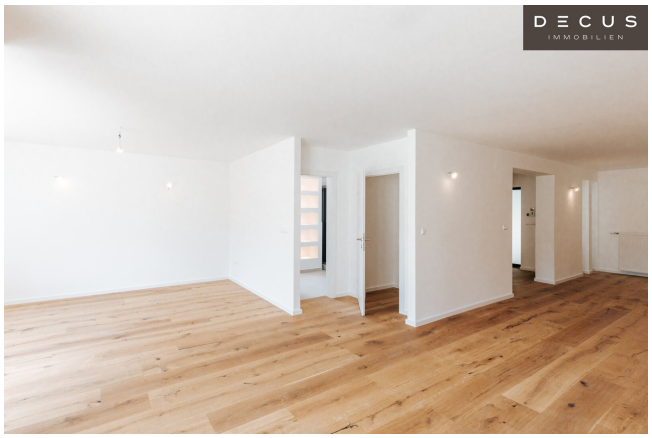

DECUS
IMMOBILIEN

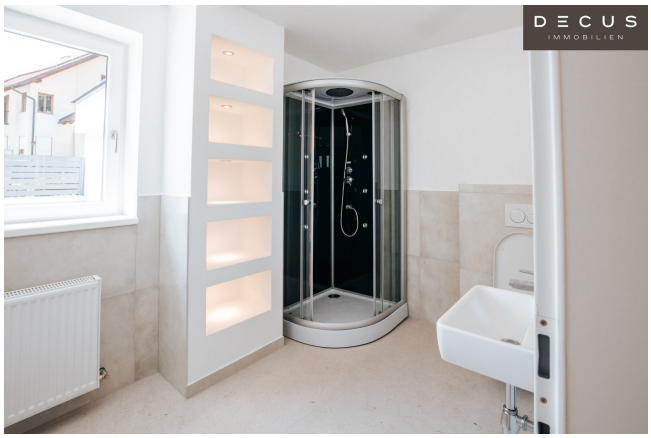

DECUS
IMMOBILIEN

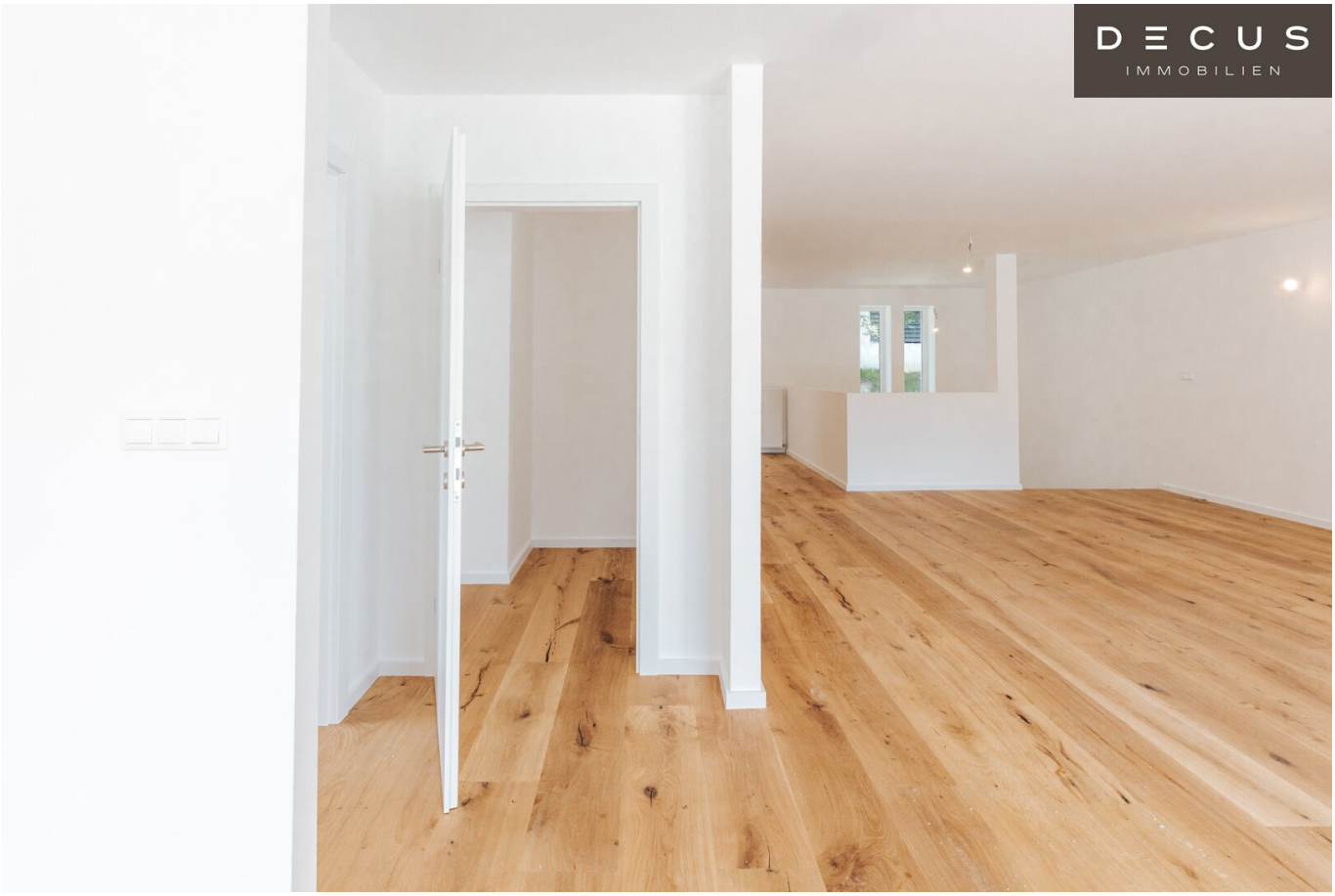

DECUS
IMMOBILIEN

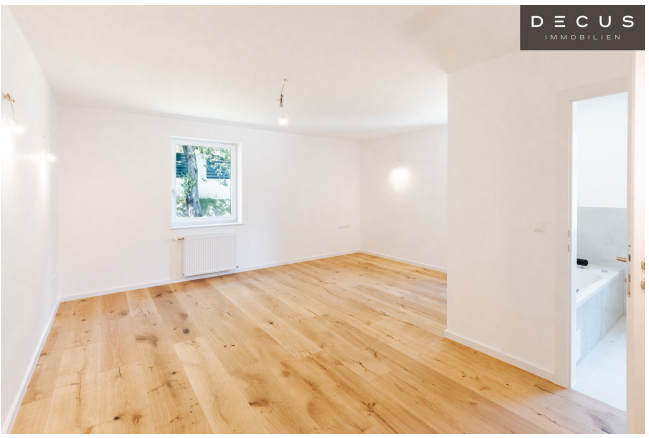

DECUS
IMMOBILIEN

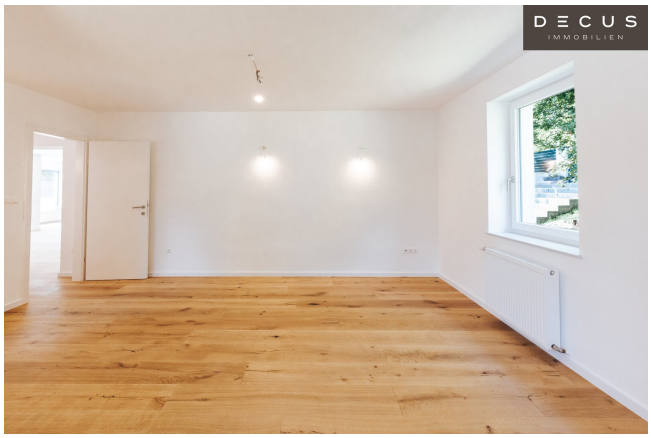
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

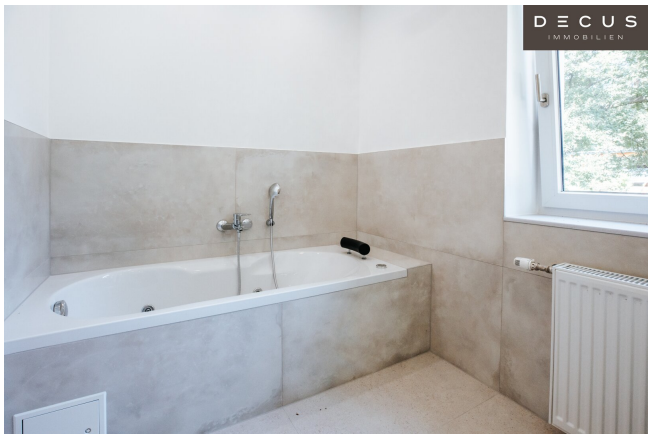

DECUS
IMMOBILIEN

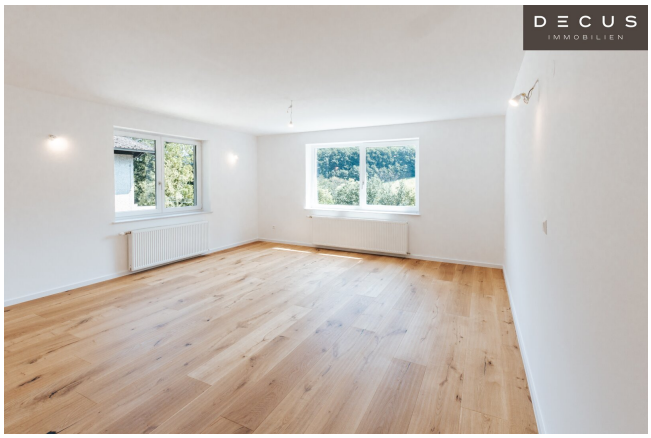

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

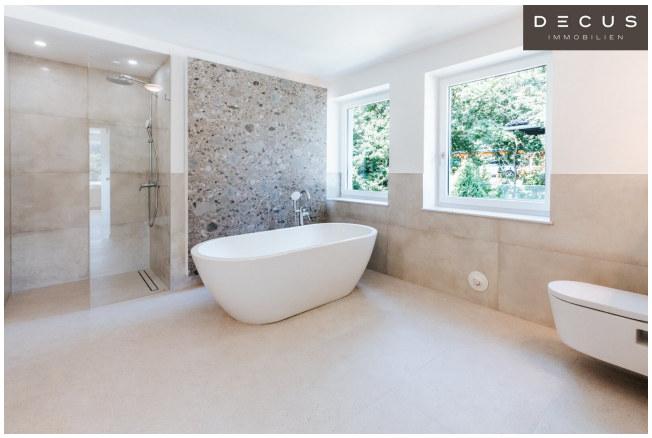

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

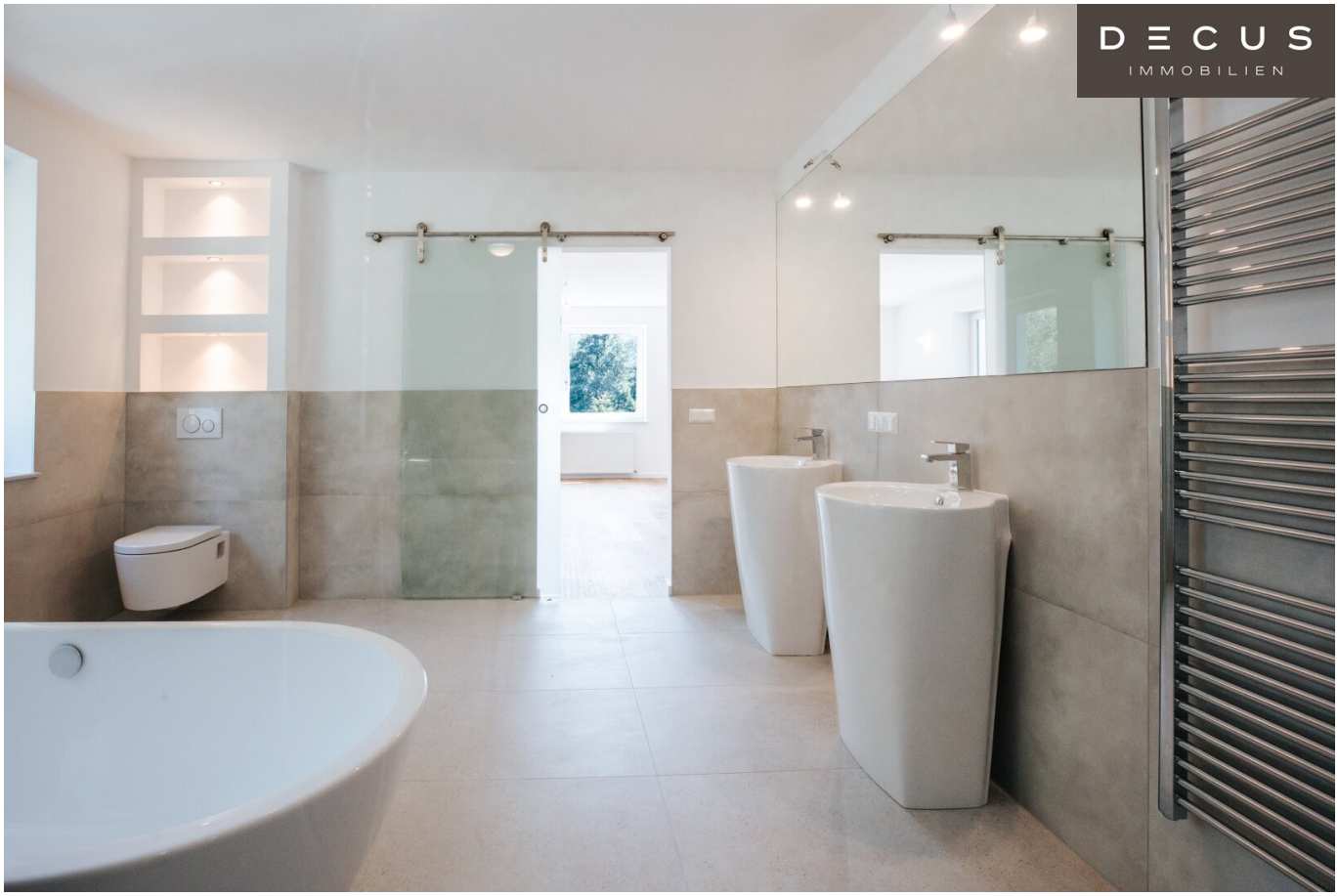

DECUS
IMMOBILIEN

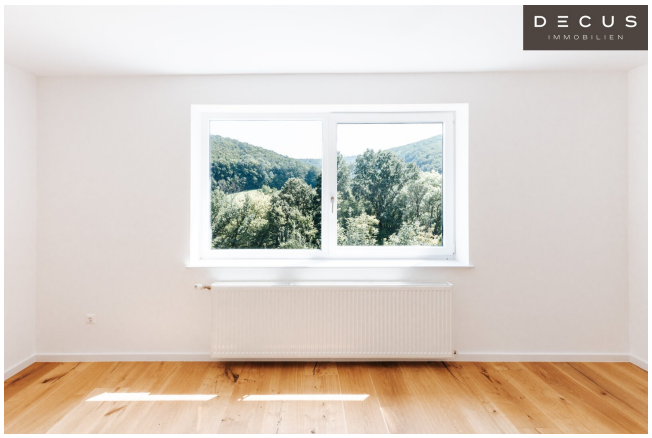

DECUS
IMMOBILIEN

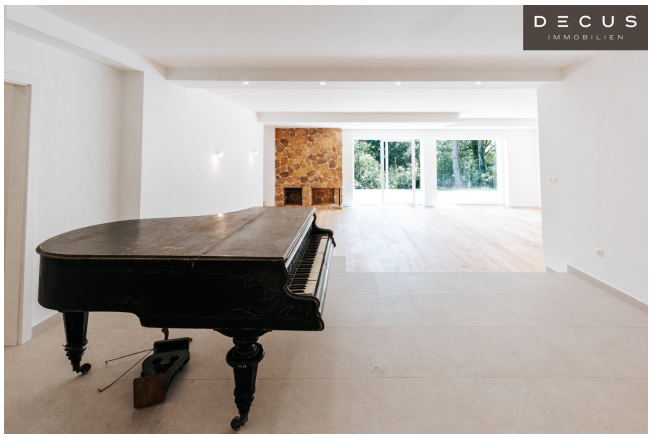
DECUS
IMMOBILIEN

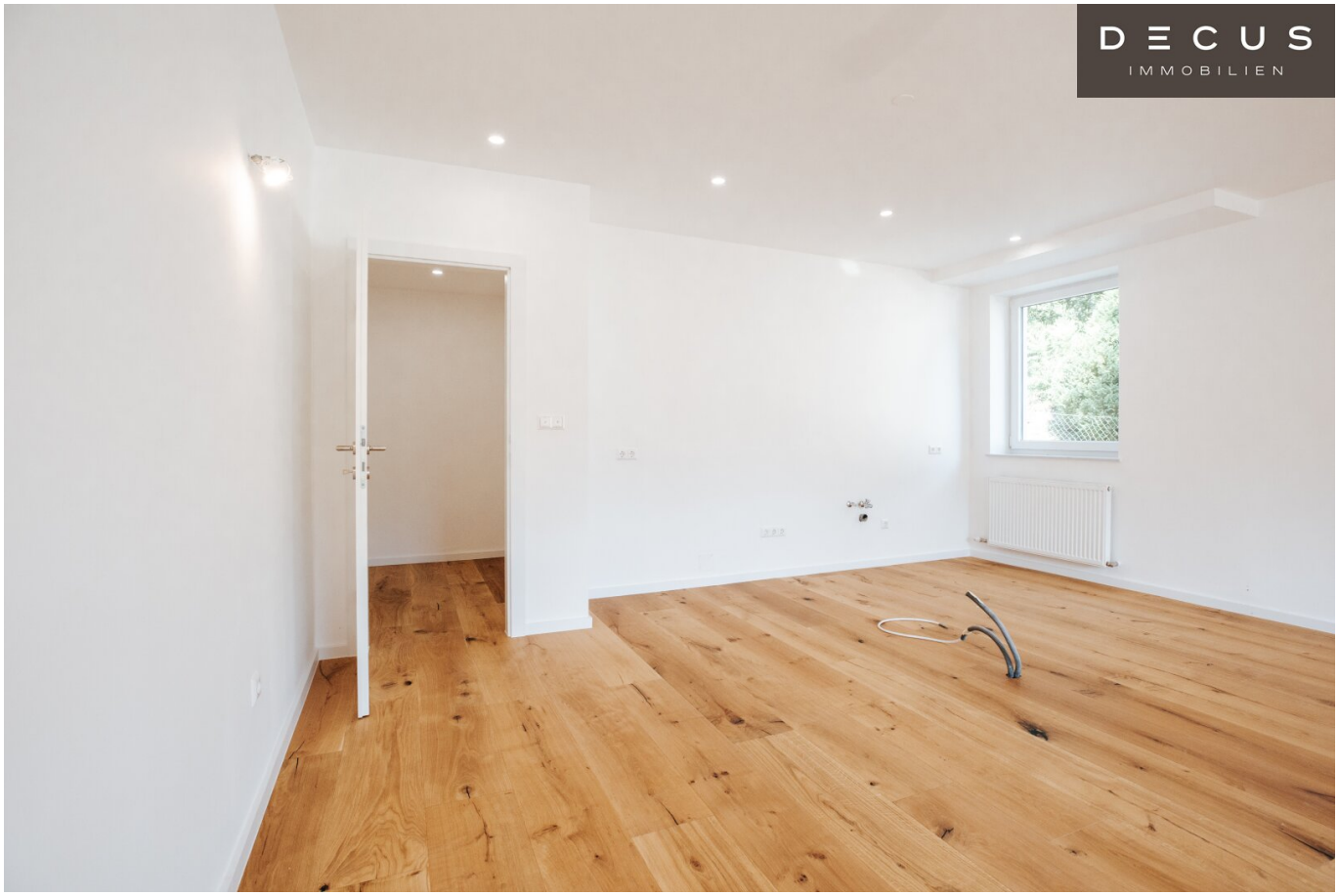

DECUS
IMMOBILIEN

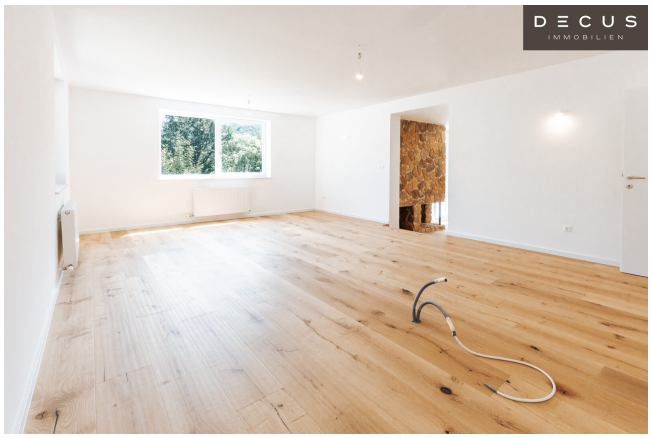
DECUS
IMMOBILIEN

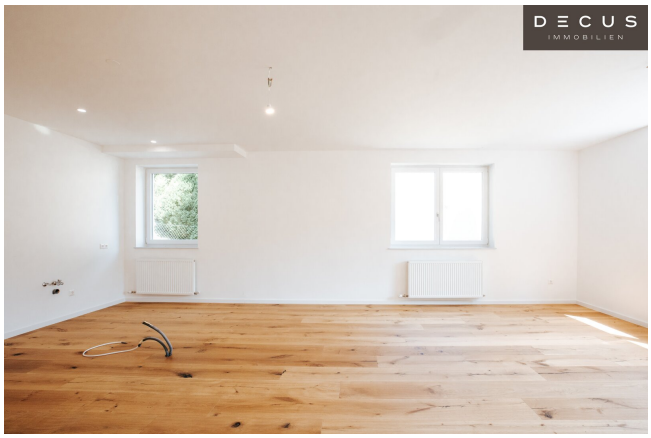

DECUS
IMMOBILIEN

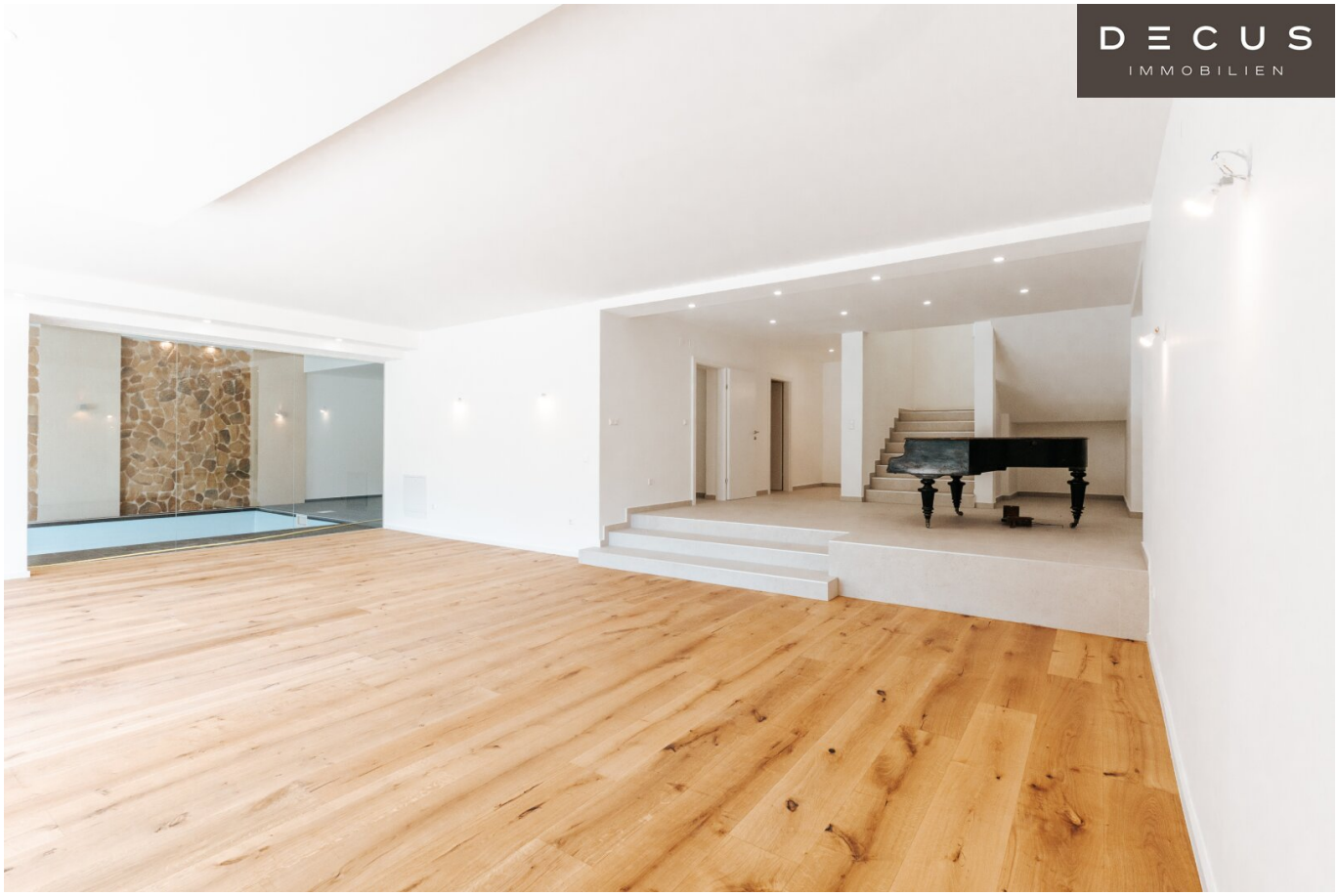

DECUS
IMMOBILIEN

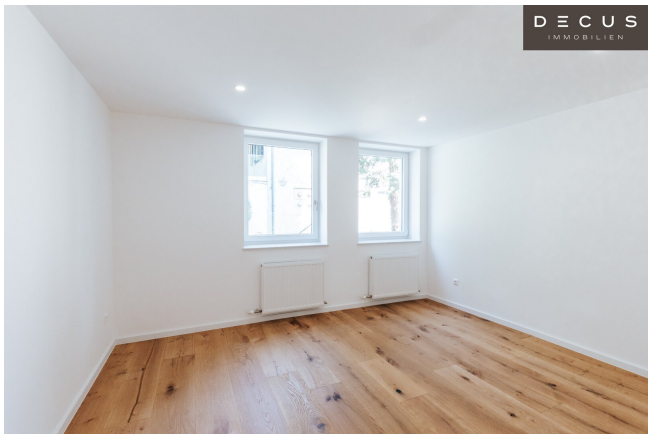

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

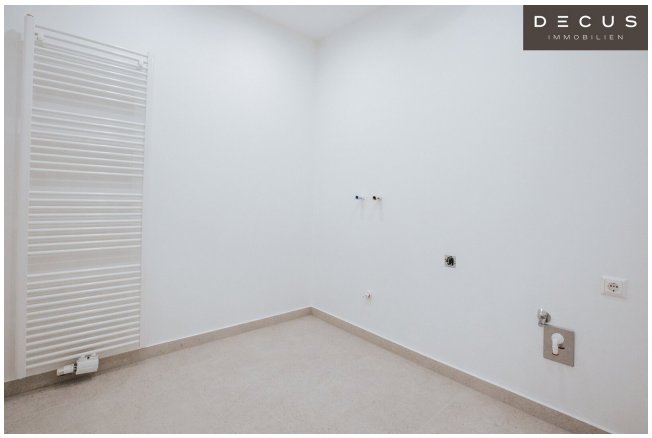

DECUS
IMMOBILIEN

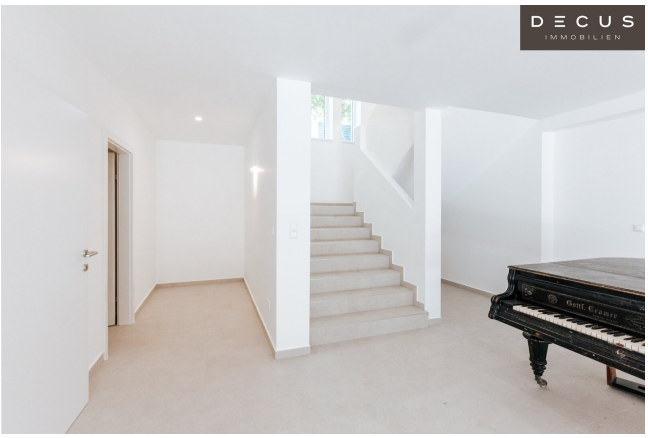

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

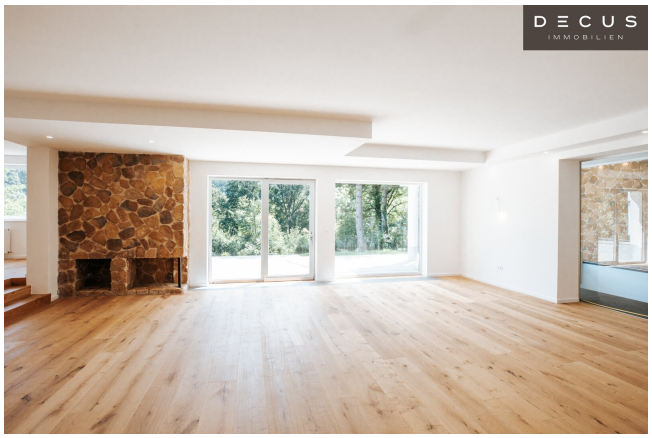
DECUS
IMMOBILIEN

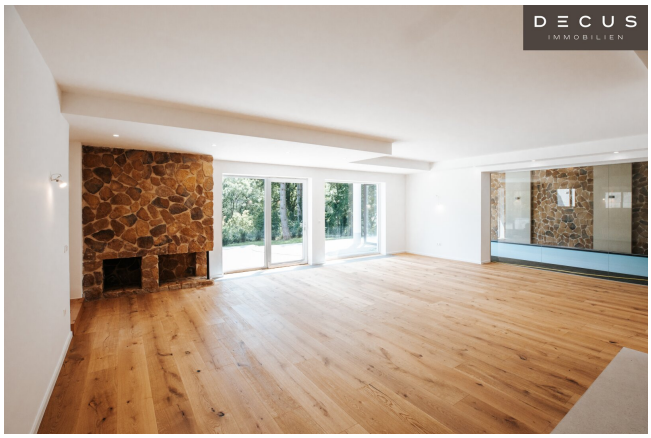
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

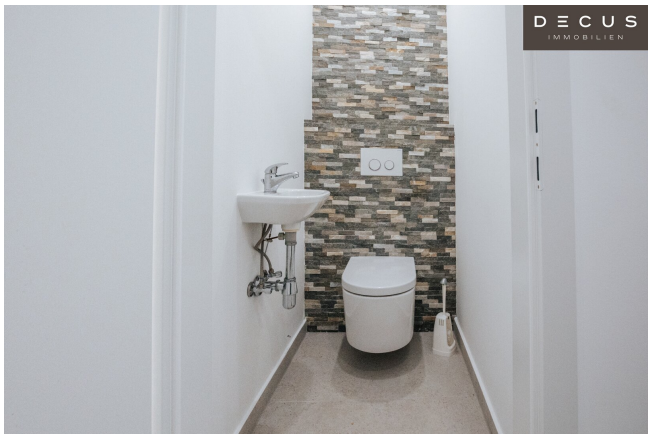

DECUS
IMMOBILIEN

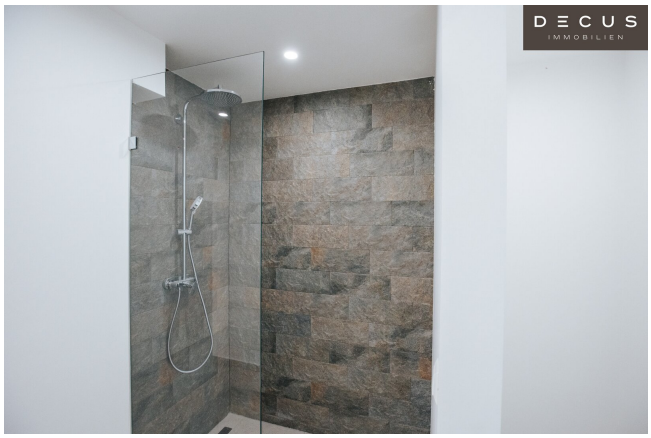
DECUS
IMMOBILIEN

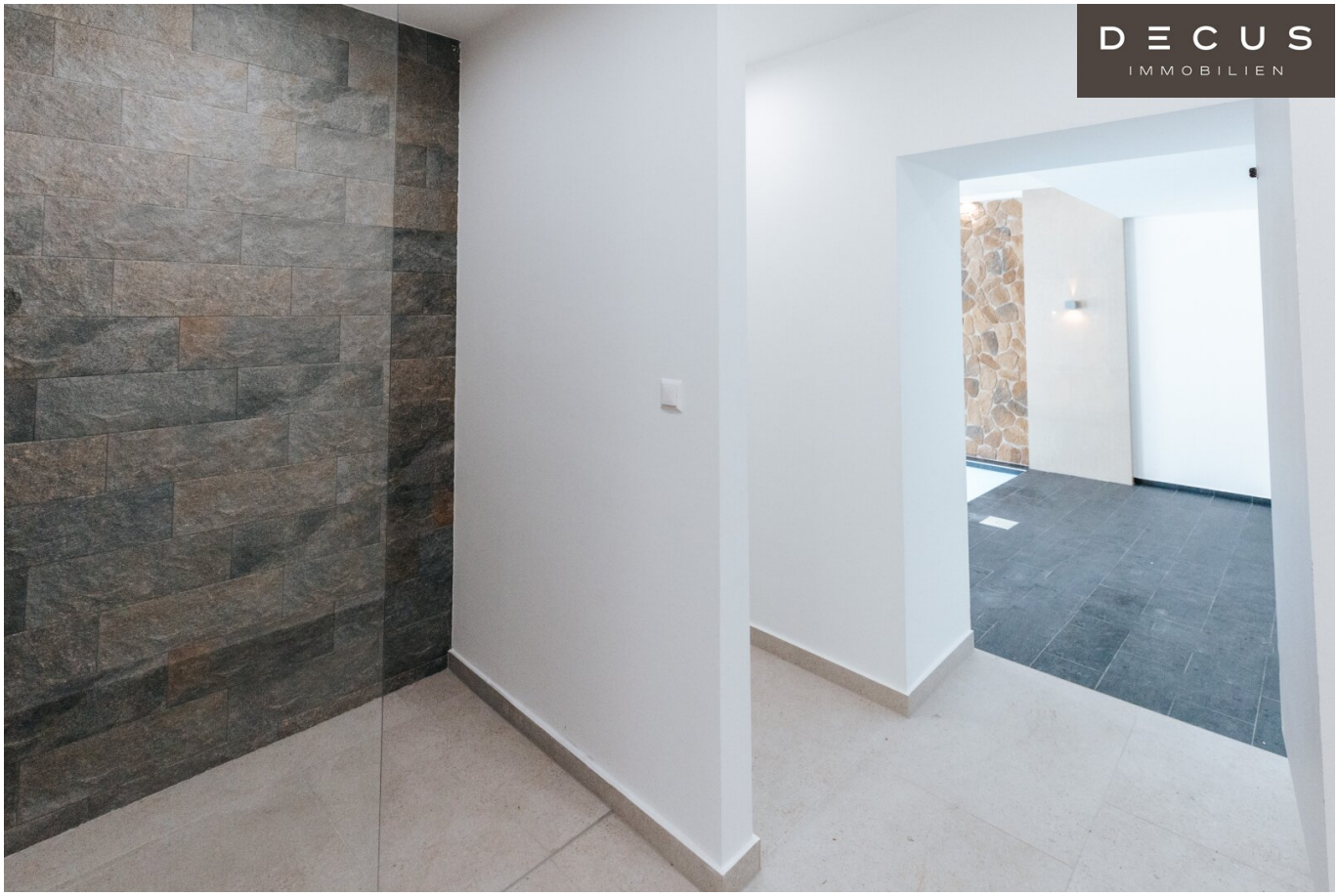

DECUS
IMMOBILIEN

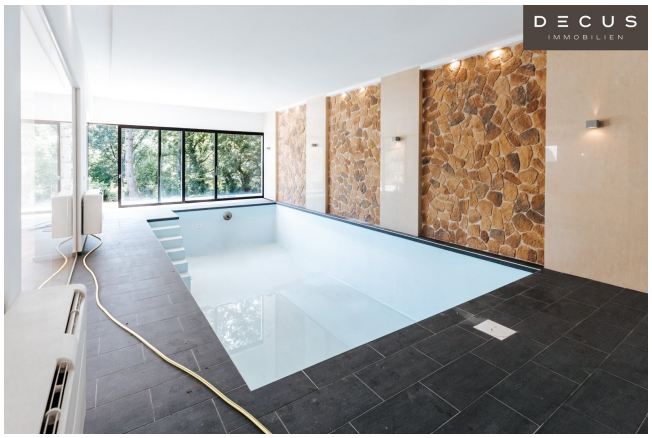

DECUS
IMMOBILIEN

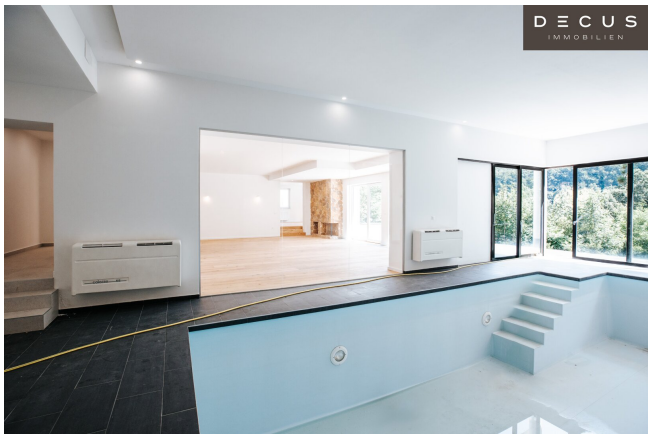
DECUS
IMMOBILIEN

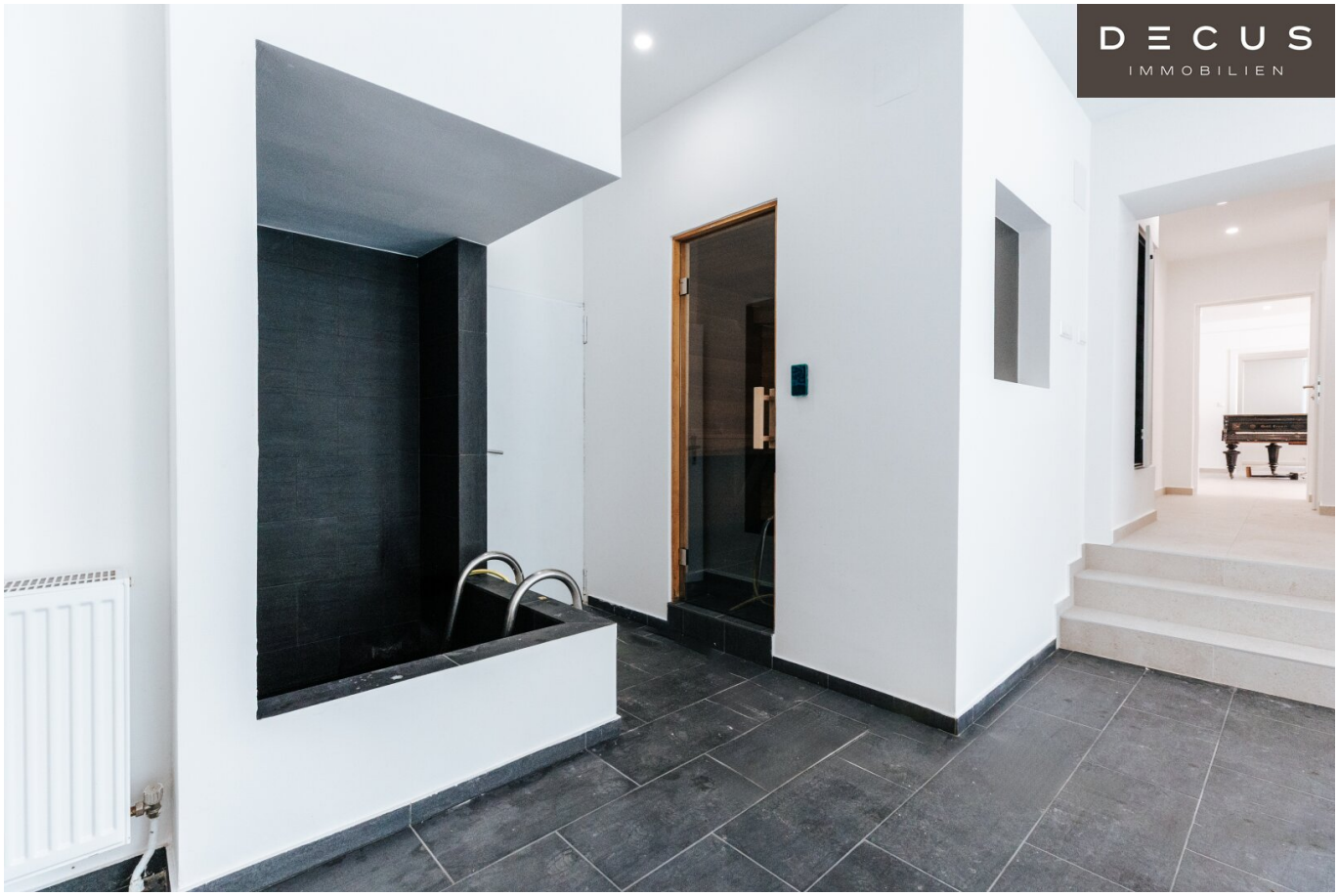

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

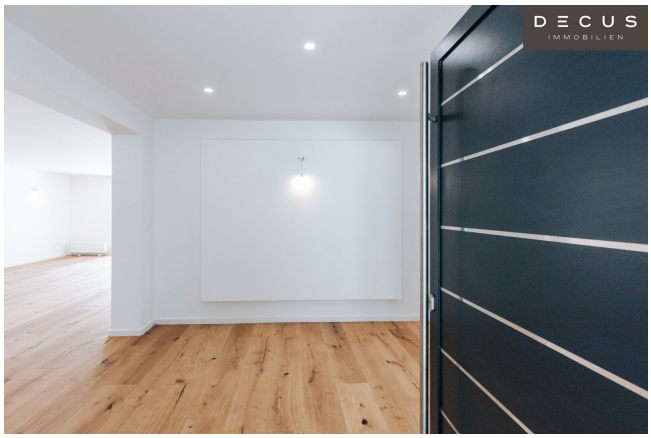
DECUS
IMMOBILIEN

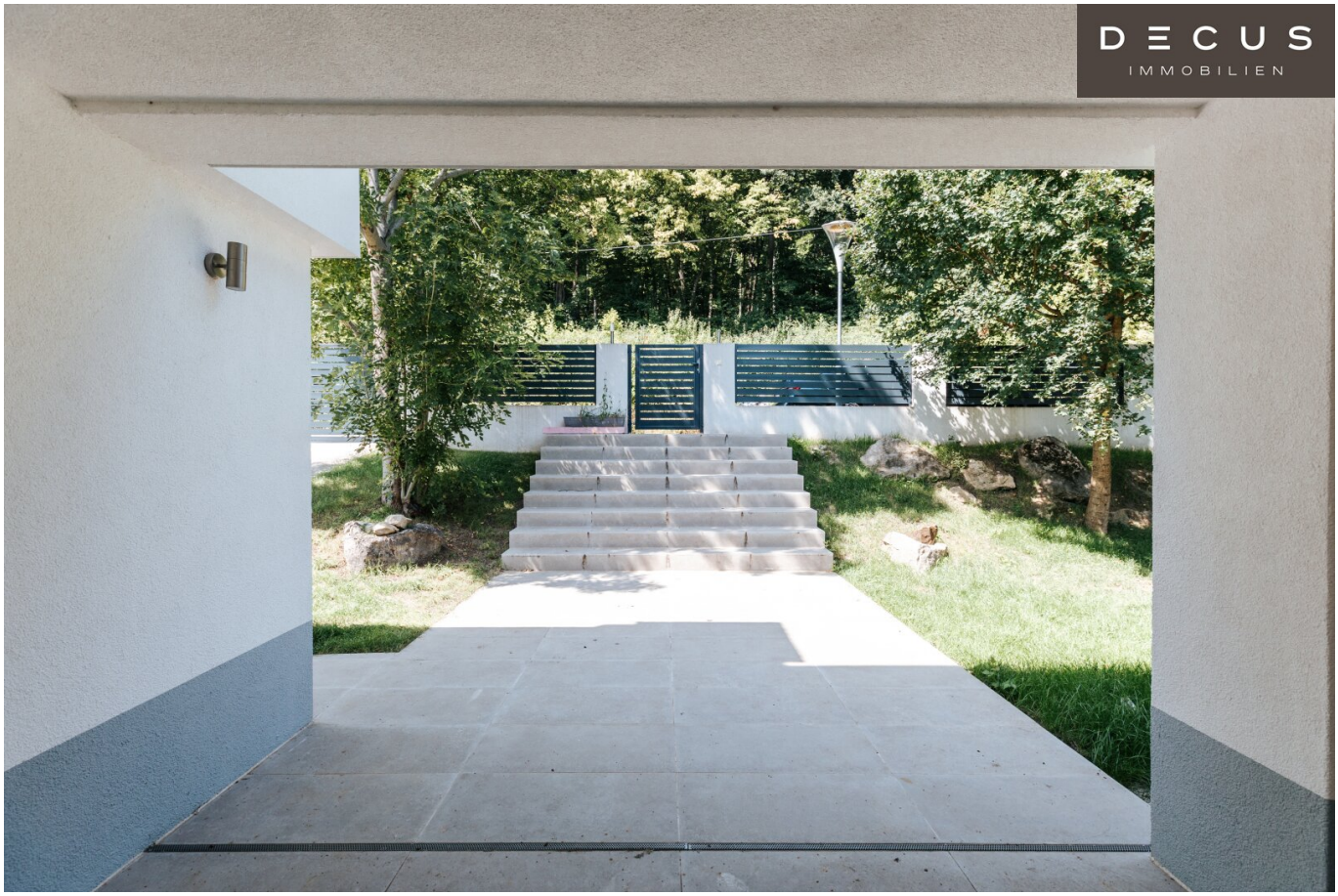
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

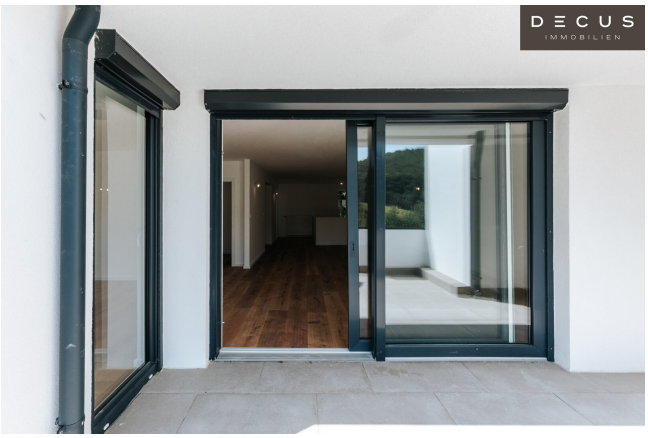

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Bei diesem einmaligen Objekt handelt es sich um eine äußerst großzügig angelegte zweigeschoßige Villa, die als besonderes Highlight mit einem fast 100m² großen Wellnessbereich mit **Schwimmbad** und Sauna aufwartet.

Die 475,5m² Nutzfläche gliedern sich wie folgt:

- **Wohnfläche 325,45m²**
- Wellness 95,54m²
- Technikraum 17,68m²
- Garage 36,83m²

Dazu kommen über 100m² Balkon und Terrassenflächen.

Das obere **Eingangsgeschoß** besteht aus:

- der Garage
- dem Vorraum
- dem großzügigen Eingangs/Wohnbereich mit Ausgang auf Balkon/Terrasse (hier lassen sich bei Bedarf unkompliziert noch 1-2 weitere Schlafzimmer schaffen)
- zwei Schlafzimmern
- drei Badezimmern mit Toiletten

Über eine Stiege gelangt man in das untere **Wohngeschoß.** Hier befinden sich:

- der enorme Wohnbereich, von dem man auf die große Terrasse gelangt
- an diesen schließt der Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Kaltwasserbecken, Umkleide, Dusche und Toilette an
- der Technikraum
- der Essbereich mit Küche und Abstellraum
- ein weiteres Schlafzimmer
- ein Badezimmer
- eine Toilette
- ein Lager
- ein Wirtschaftsraum

Es handelt sich um einen Erstbezug nach einer Komplettsanierung des ursprünglich 1980 errichteten Gebäudes.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Michael Haas** unter der Mobilnummer **+43 660 713 64 14** und per E-Mail unter **haas@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-/Werkswohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen
Schule <2.750m

Kindergarten <2.750m
Höhere Schule <7.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.250m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <7.750m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap