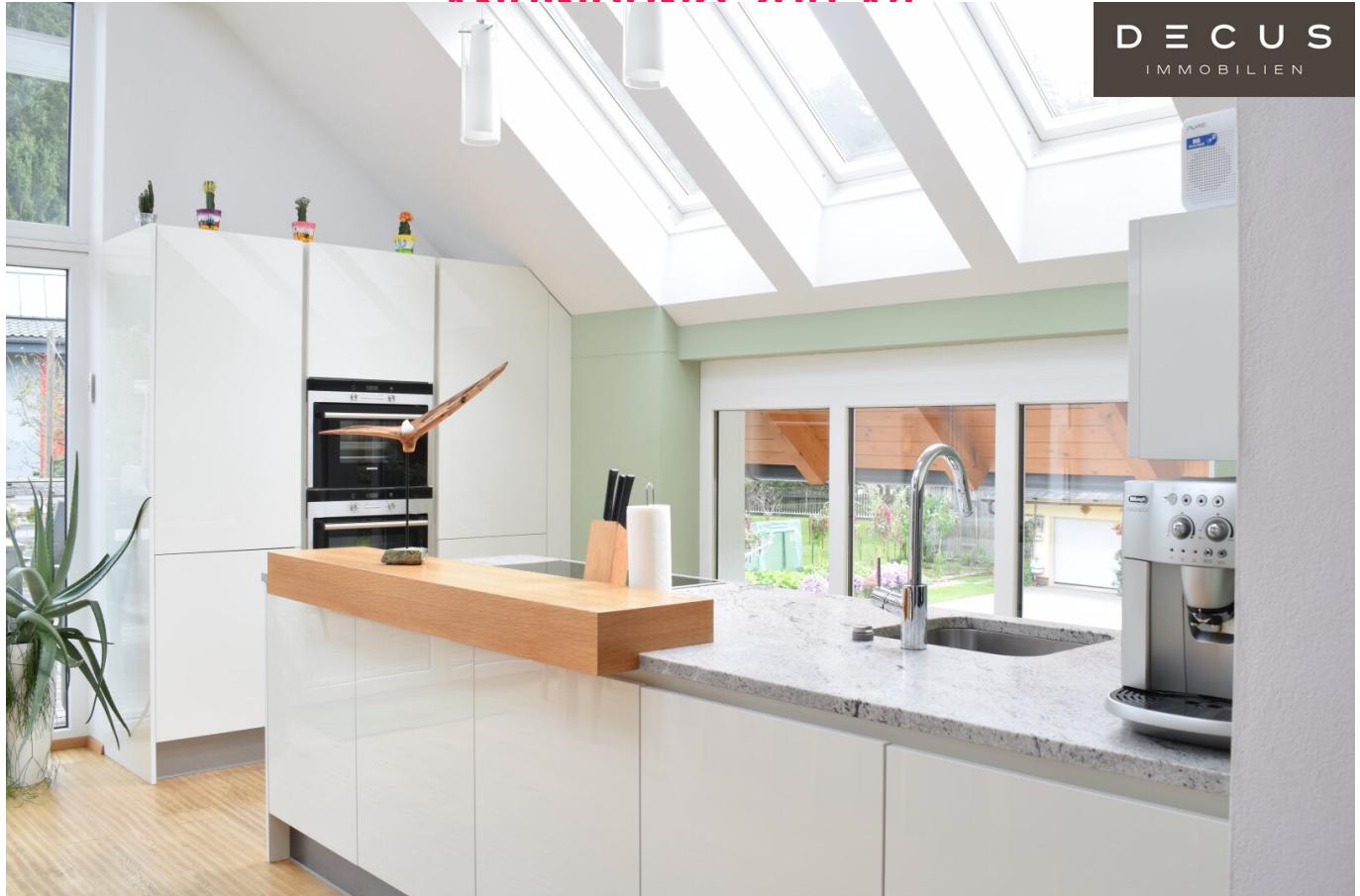


**| EXKLUSIVE & STILVOLLE DACHGESCHOSSWOHNUNG |  
1. OG | LICHTDURCHFLUTET | MODERNE &  
HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG | TERRASSE |  
GARTENNUTZUNG | IDYLLISCHE LAGE | SEHR GUTE  
ANBINDUNG ZUR AG**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1151474**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dietenberg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8563 Ligist
Baujahr:	1983
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	2.145,00 €
Kaltmiete (netto)	1.950,00 €
Kaltmiete	1.950,00 €
USt.:	195,00 €

### Infos zu Preis:

Die monatl. Pauschalmiete von €2.145,00 inkl.USt. beinhaltet Betriebs-, Heiz-, Strom- & Wasserkosten.

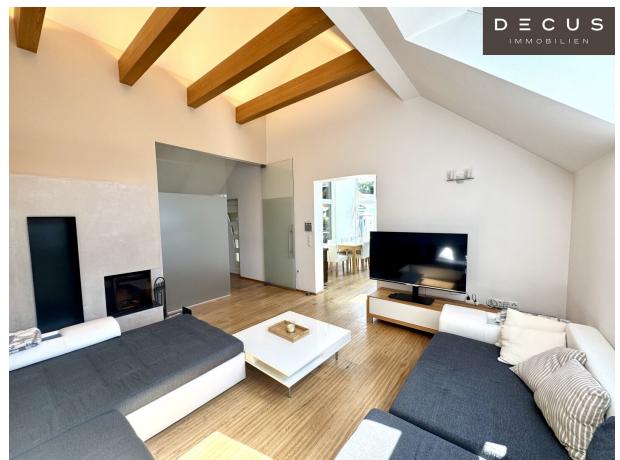
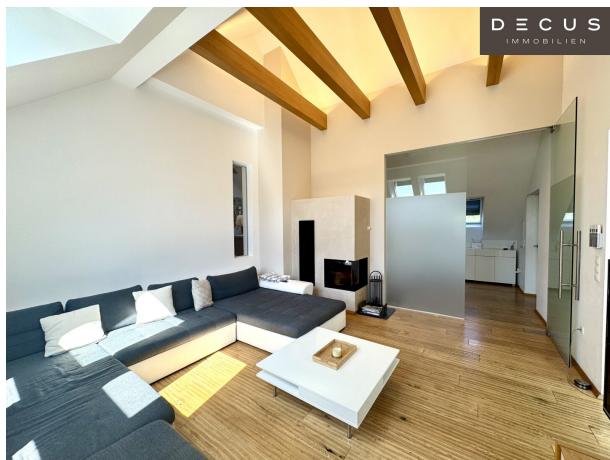
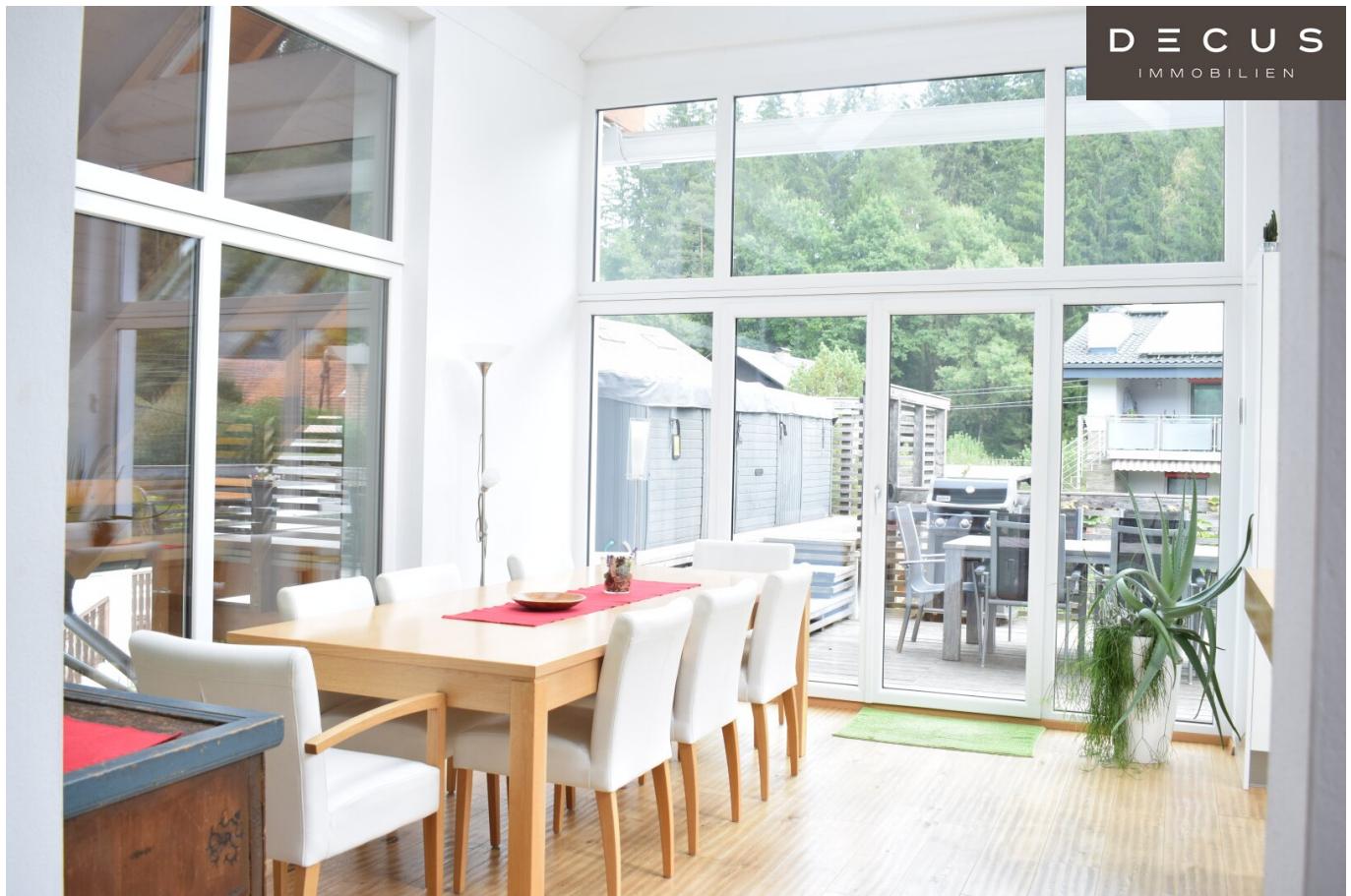
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

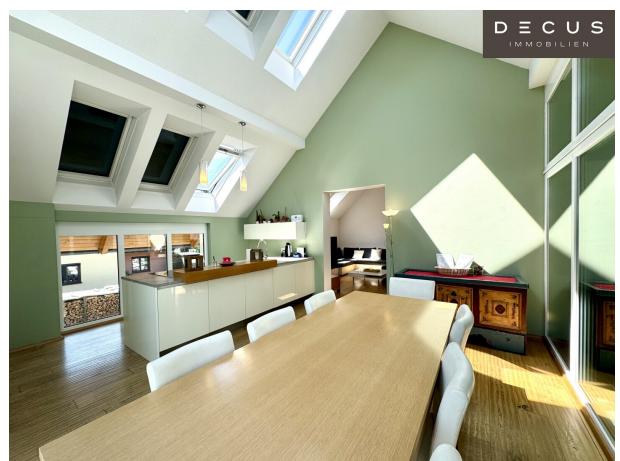


**D E C U S**  
IMMOBILIEN

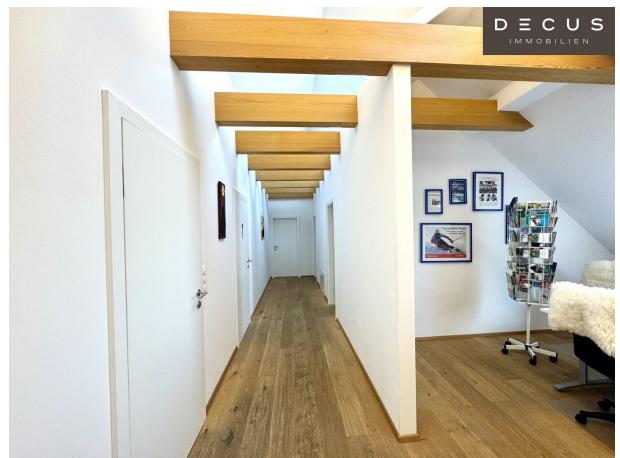
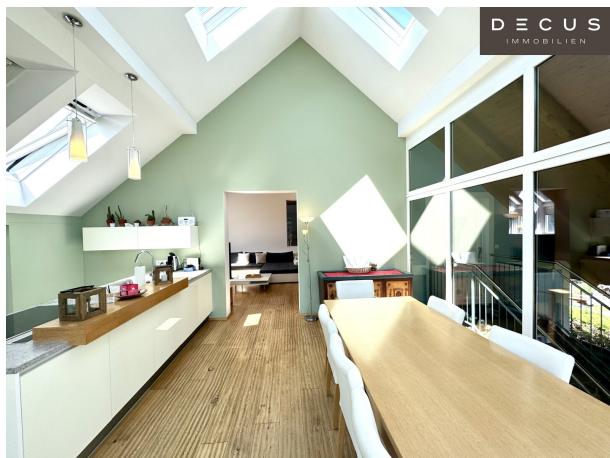
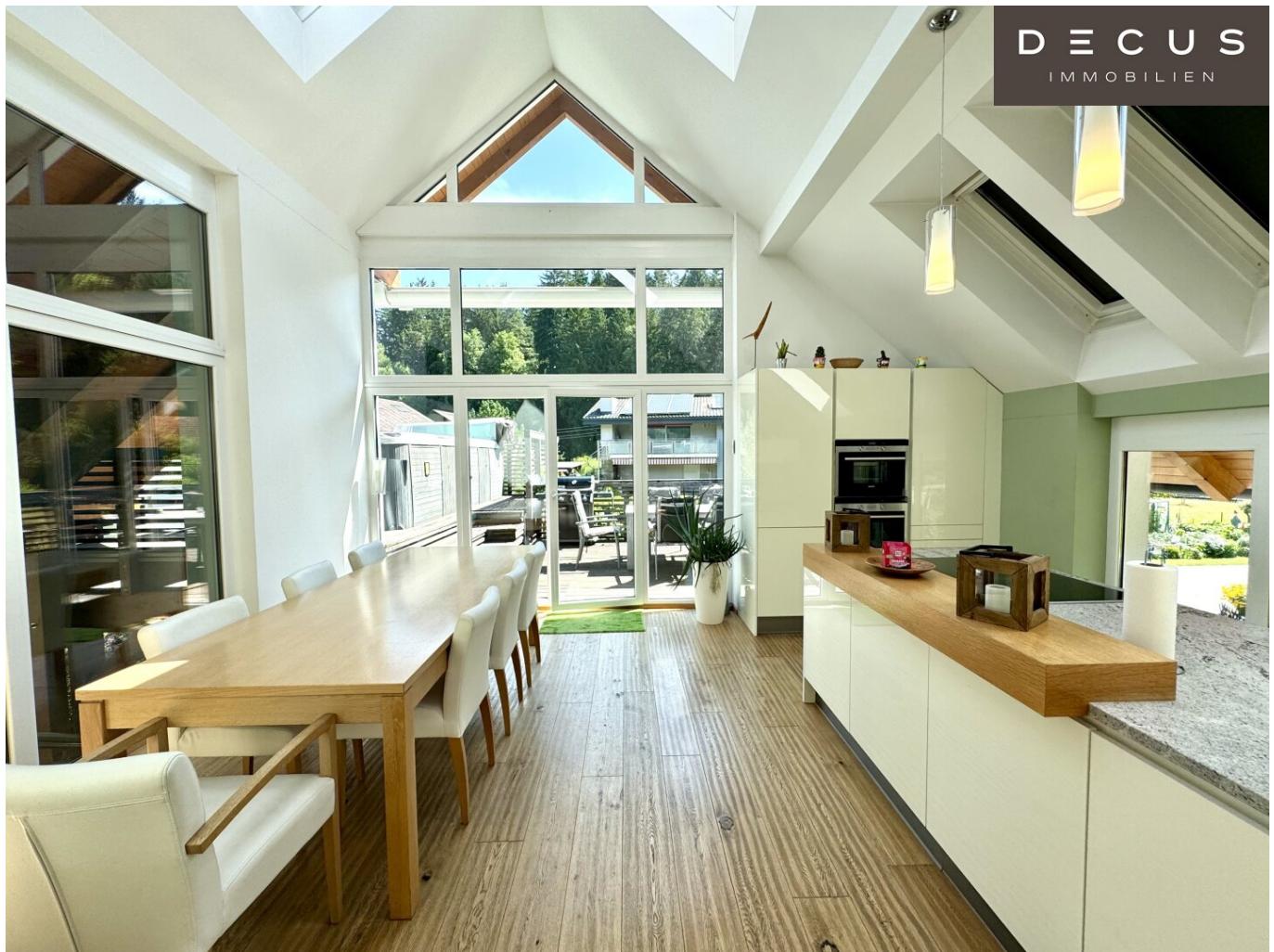


D E C U S

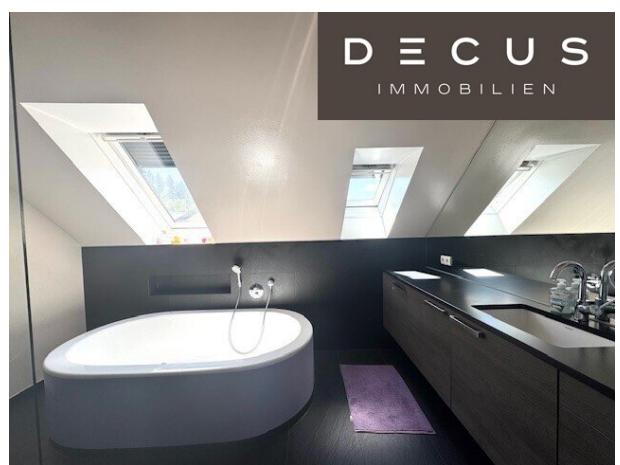
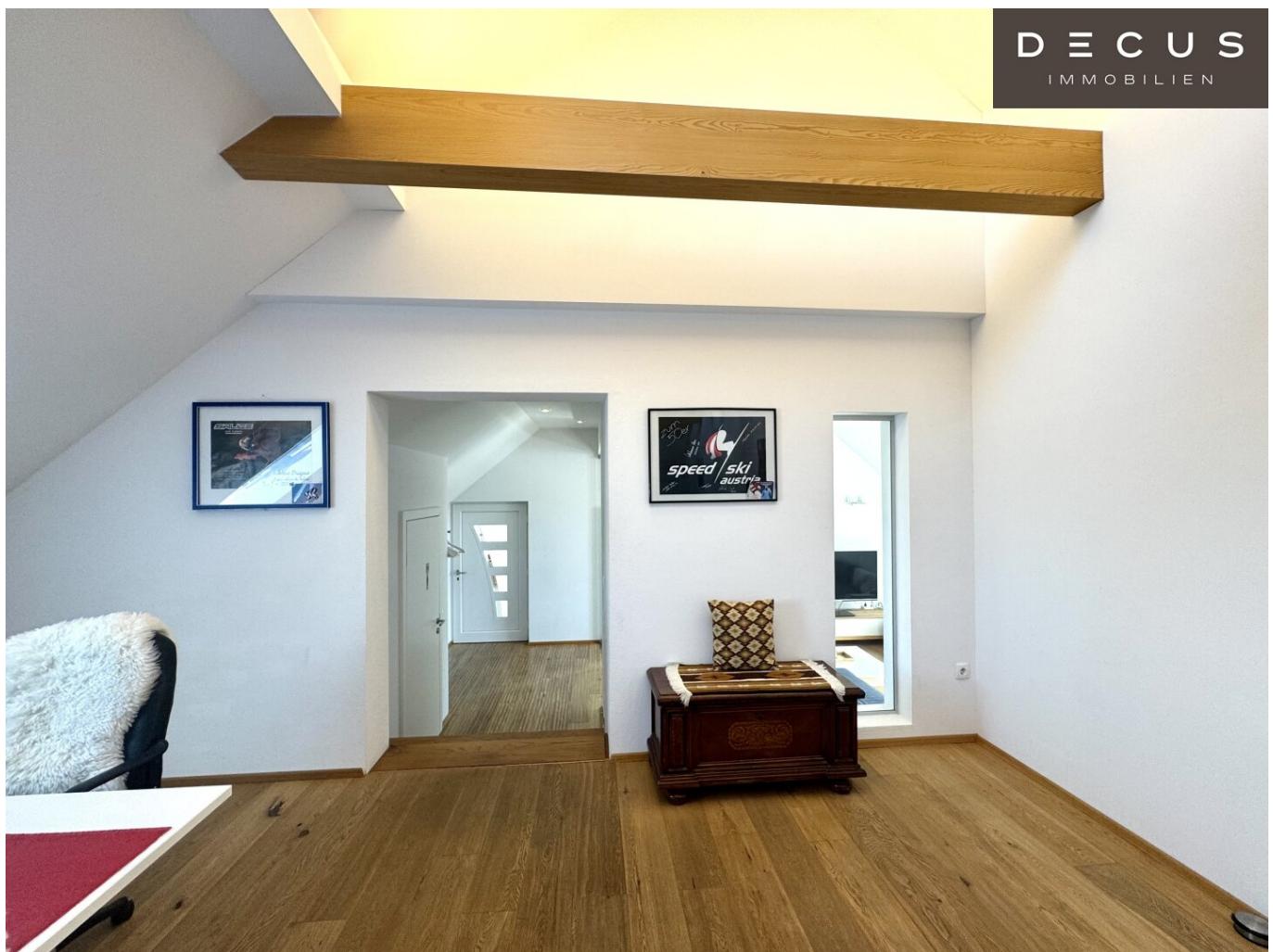
IMMOBILIEN



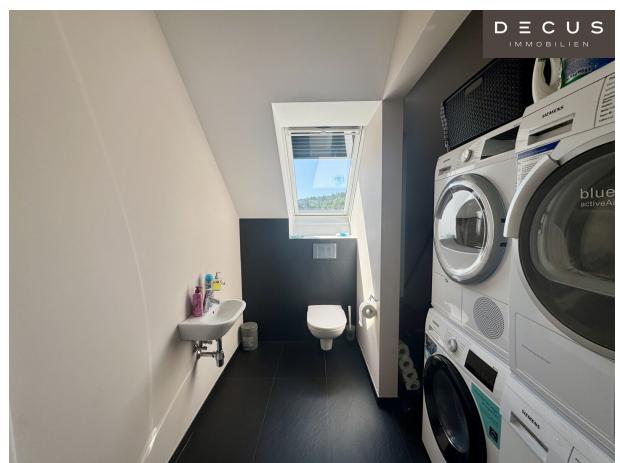
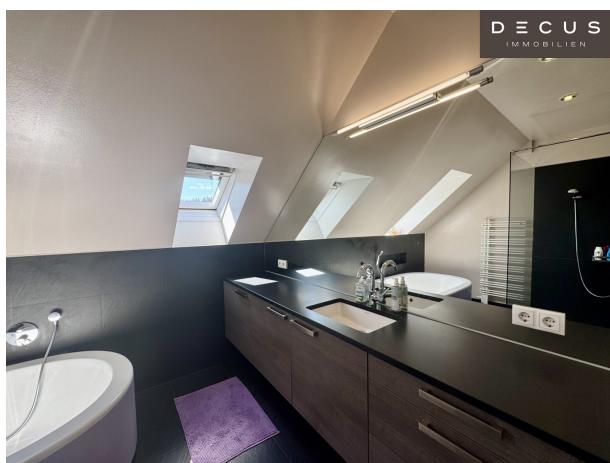
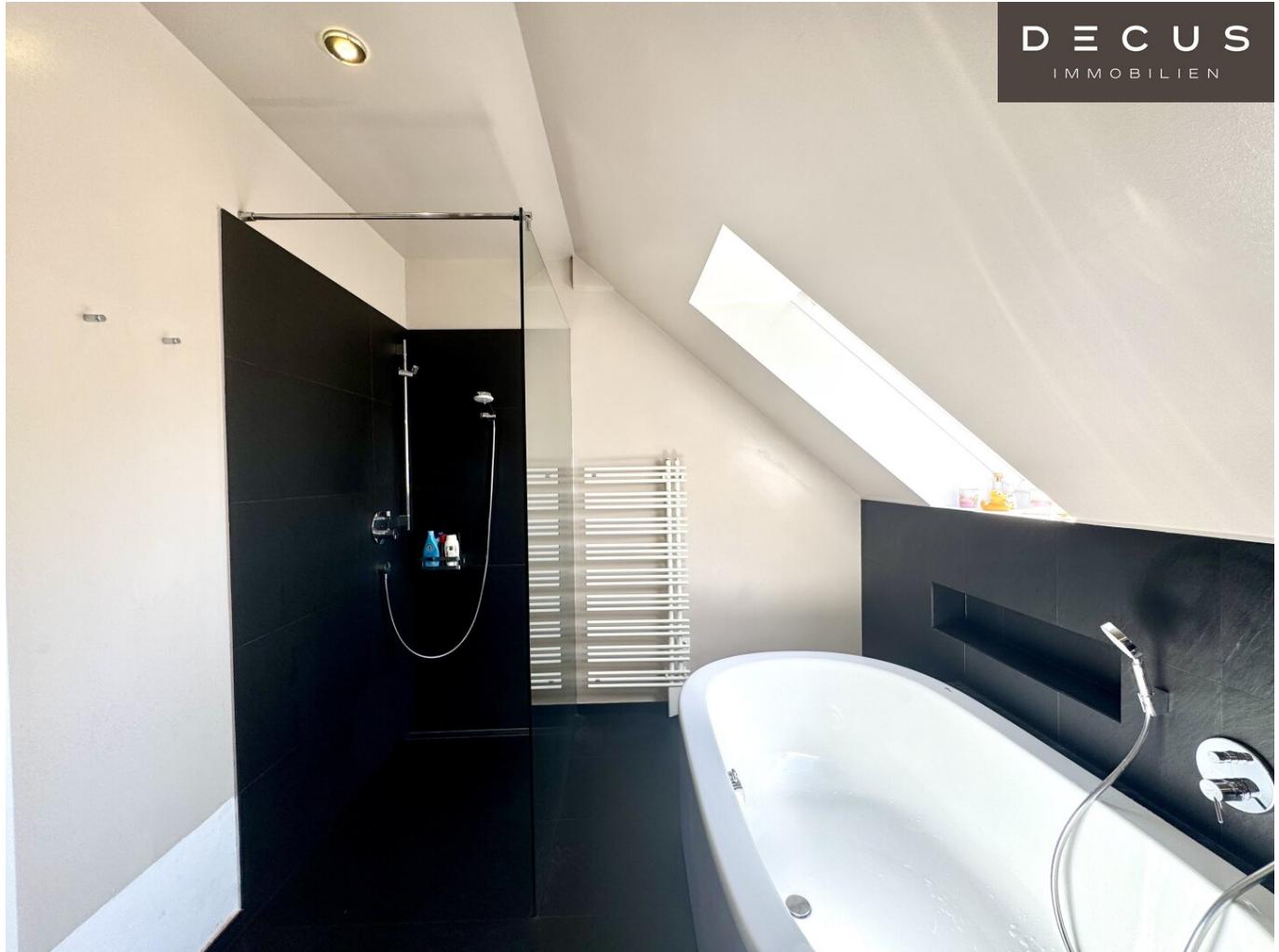
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



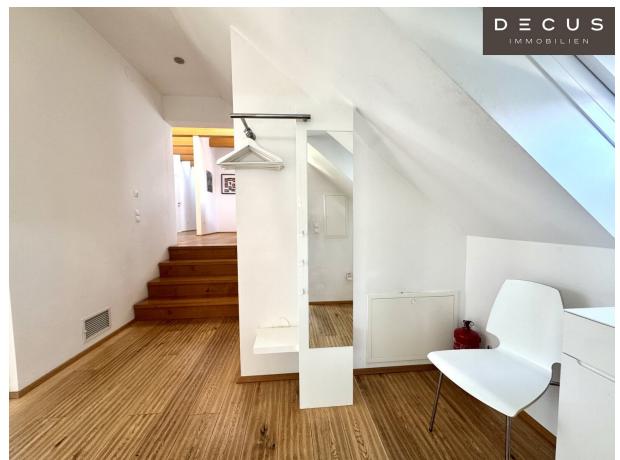
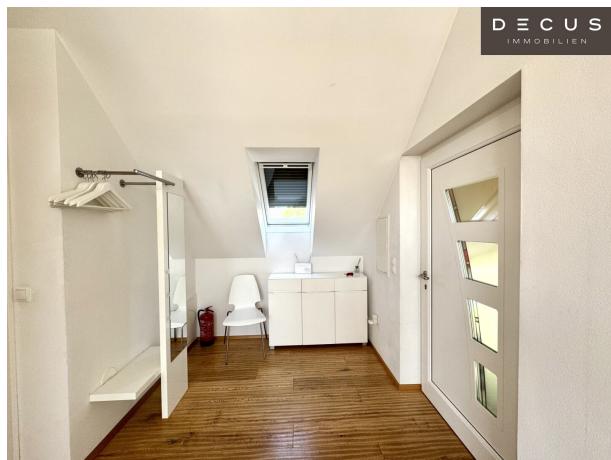
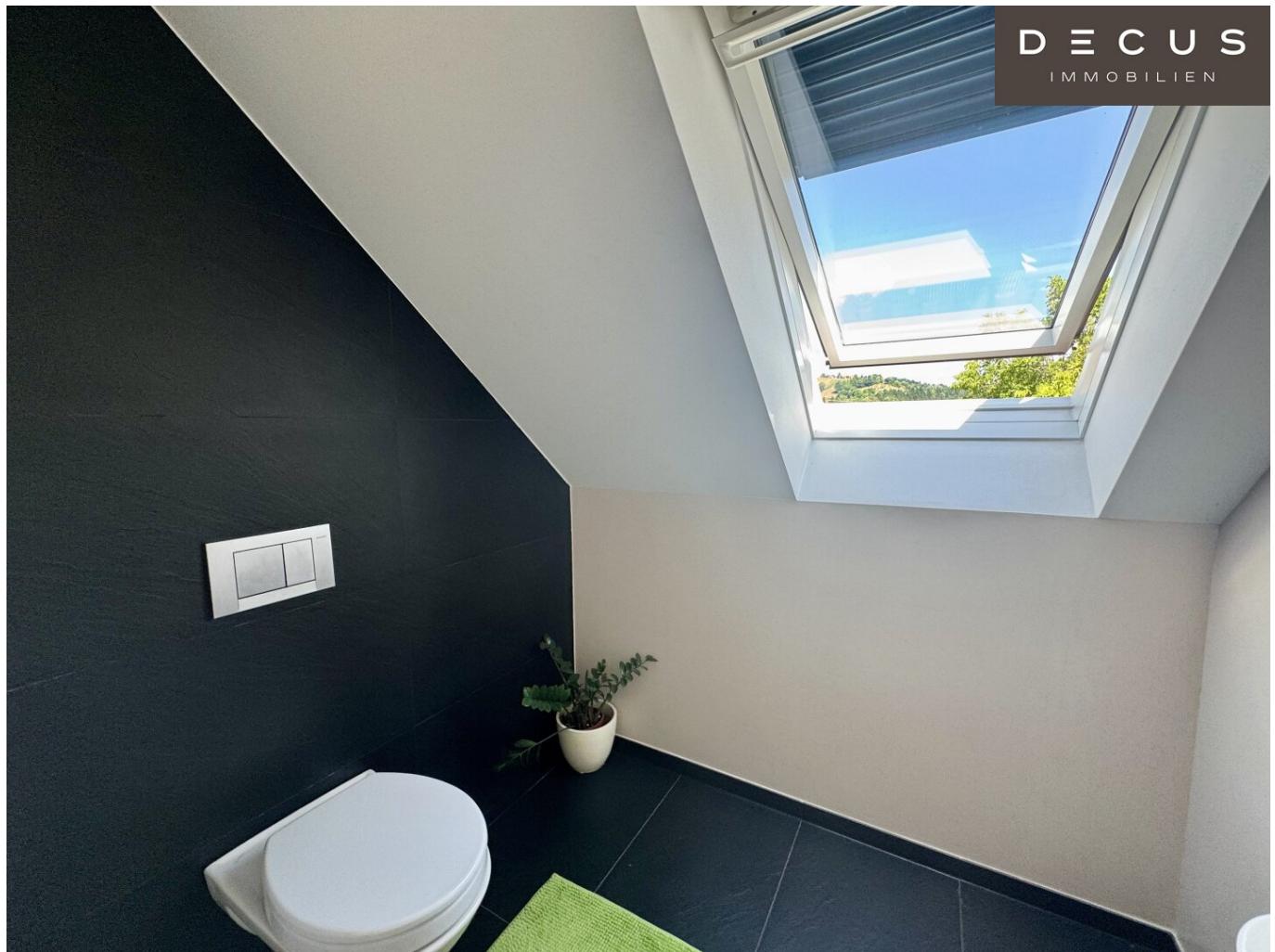
D E C U S  
IMMOBILIEN



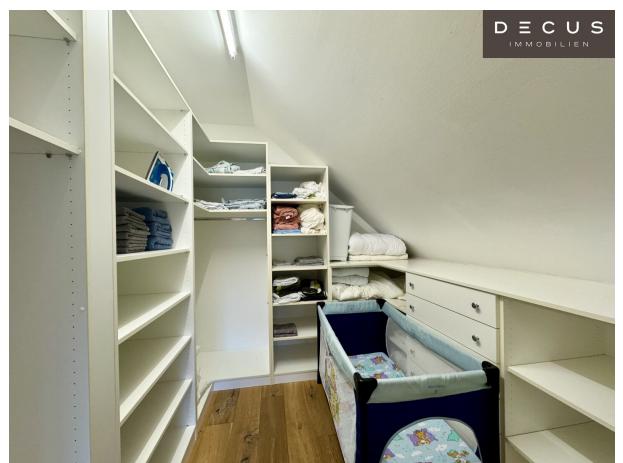
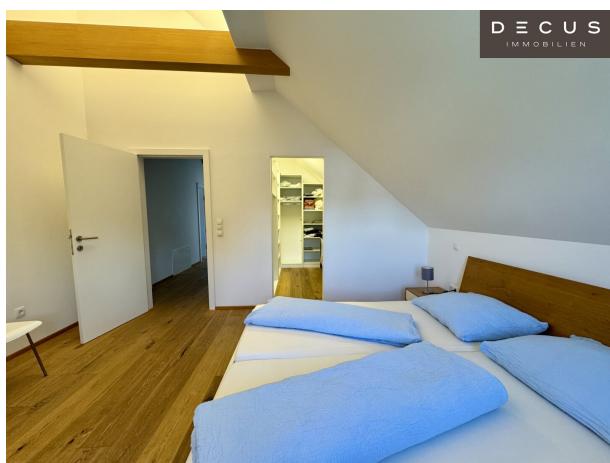
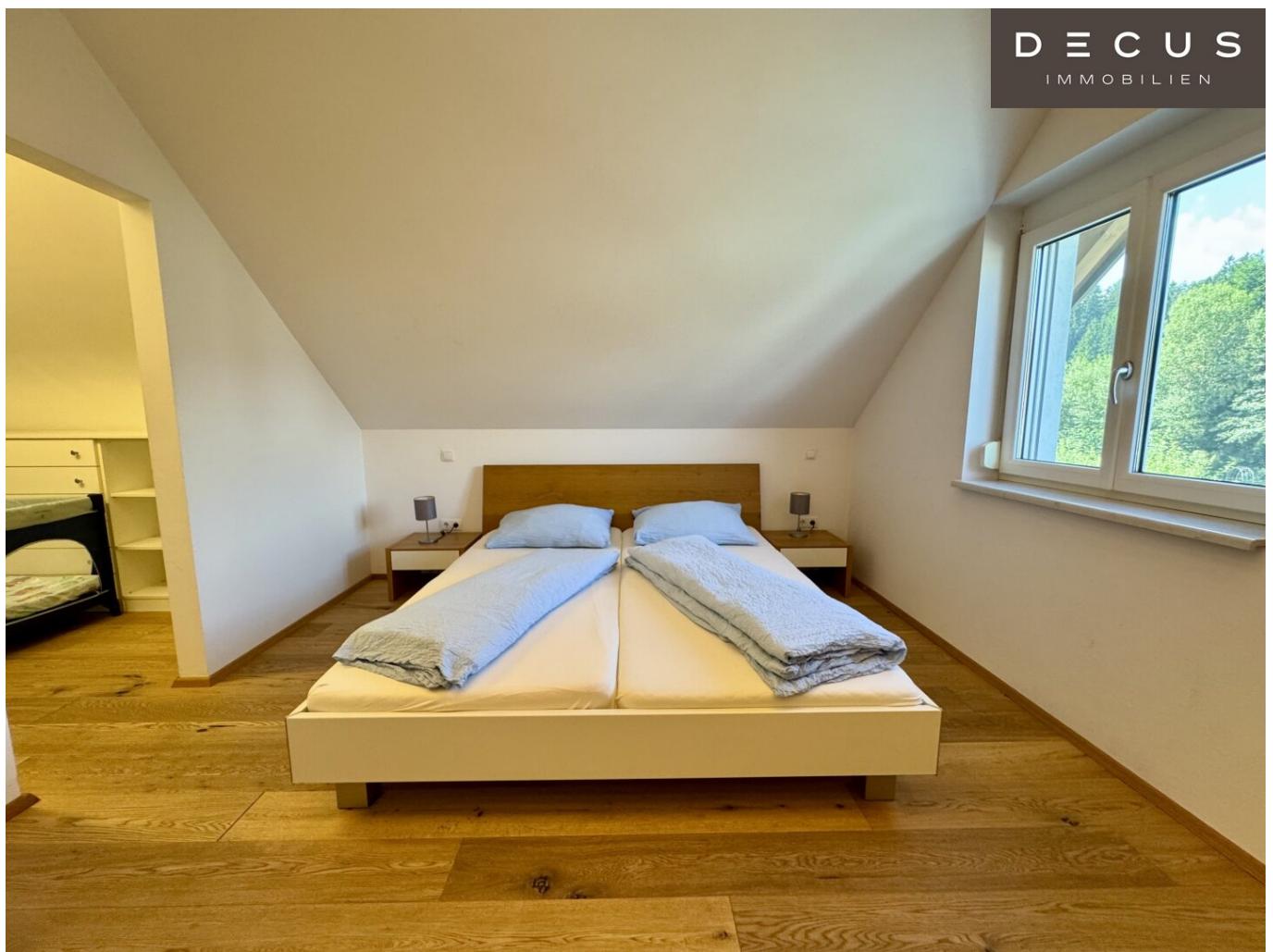
D E C U S  
IMMOBILIEN



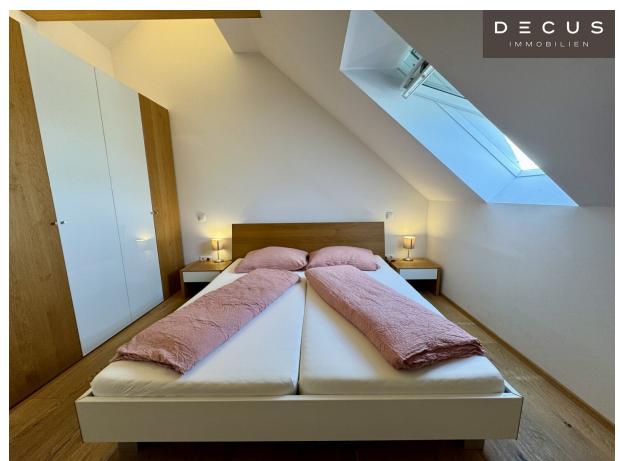
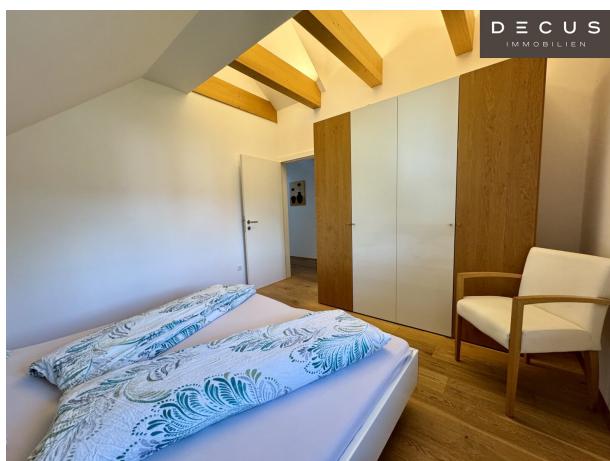
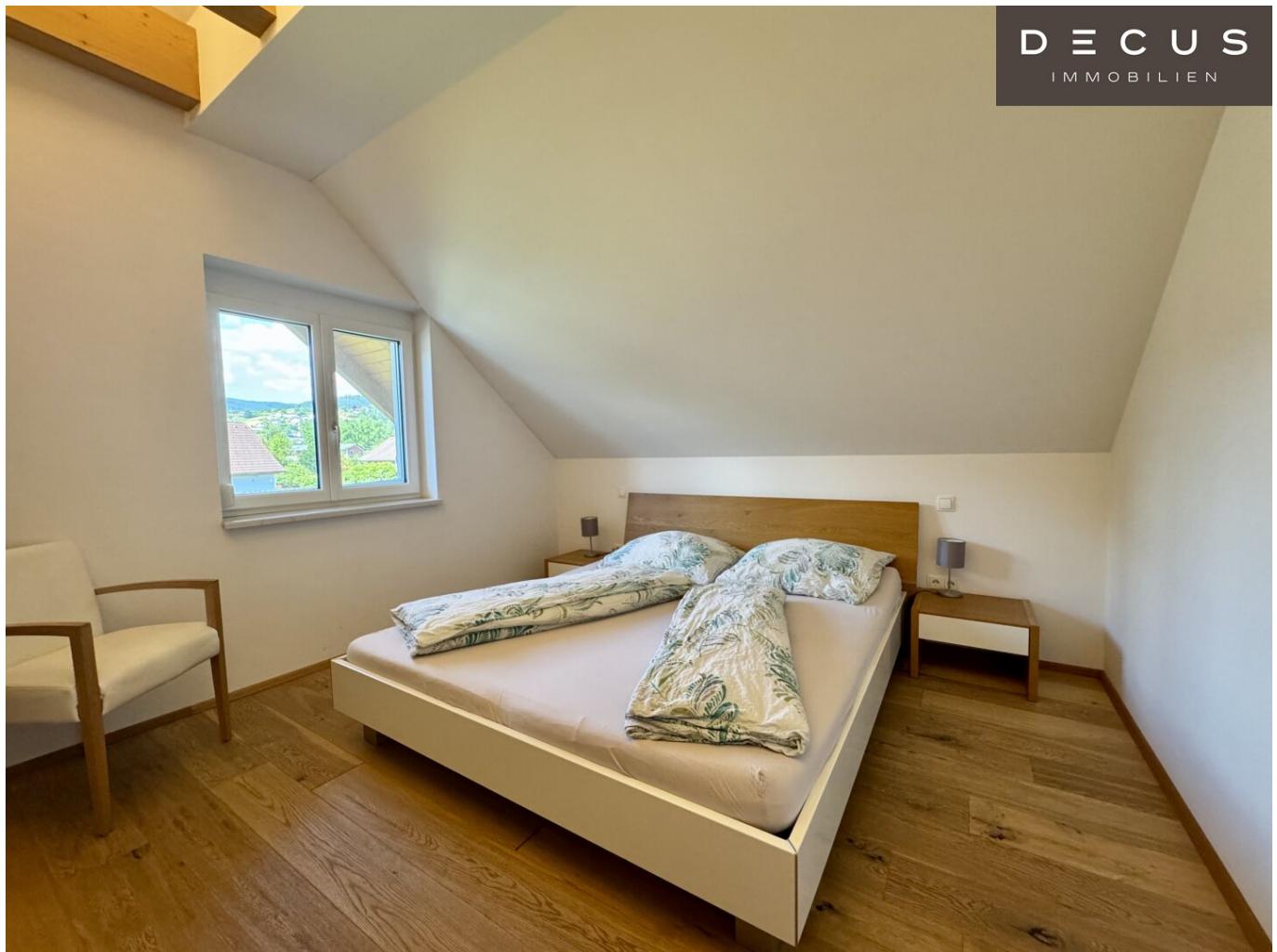
D E C U S  
IMMOBILIEN



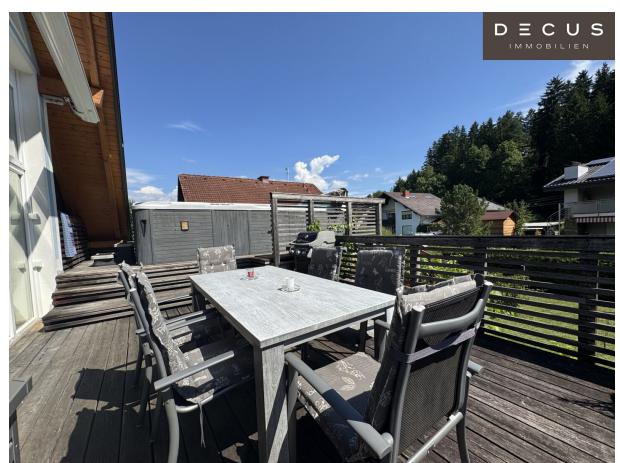
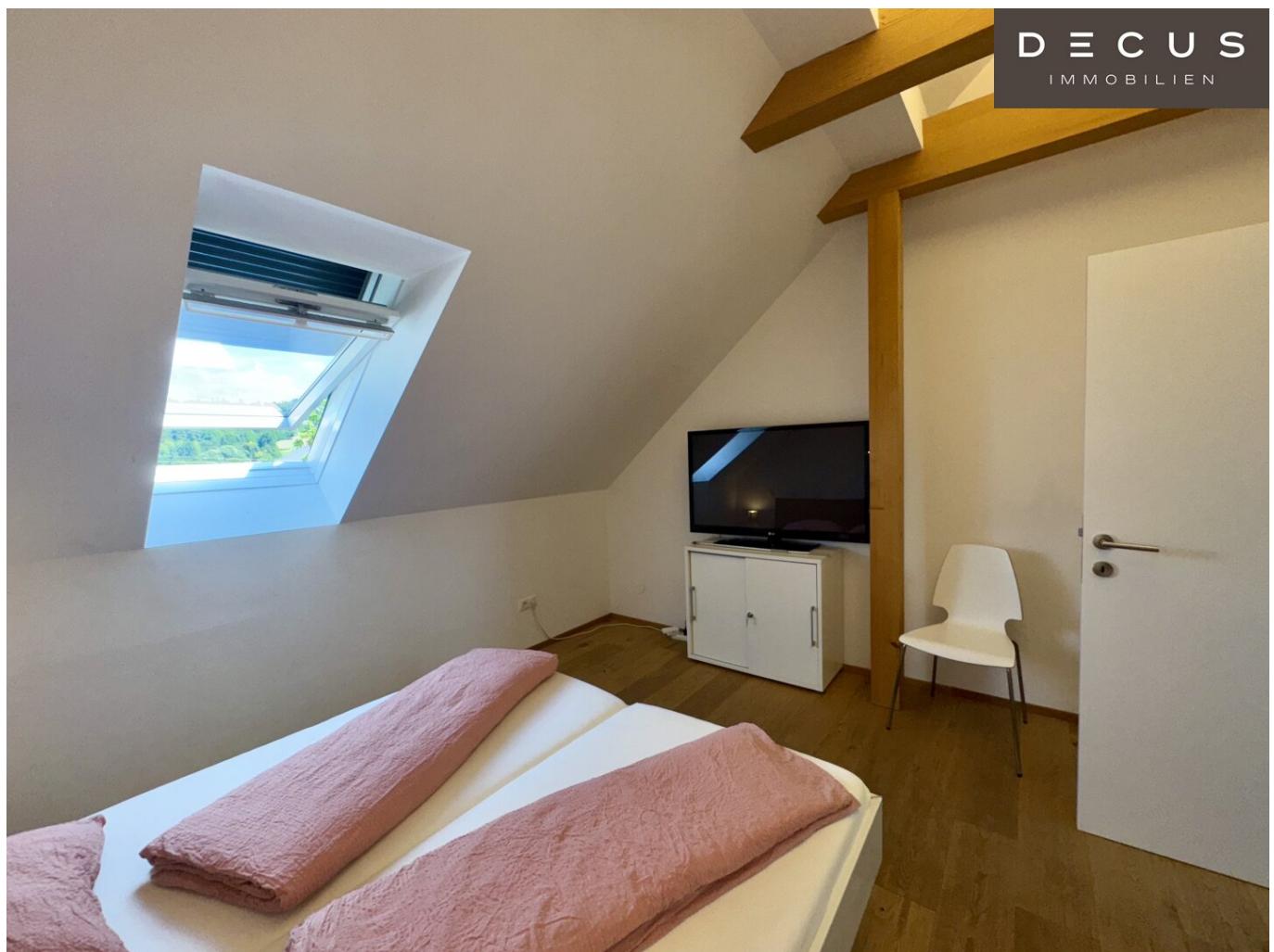
D E C U S  
IMMOBILIEN



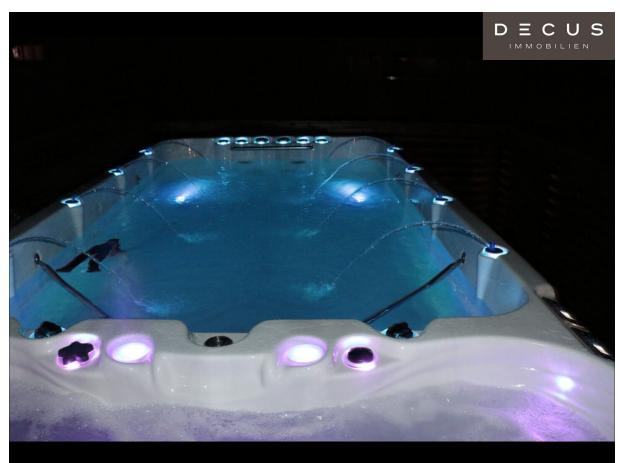
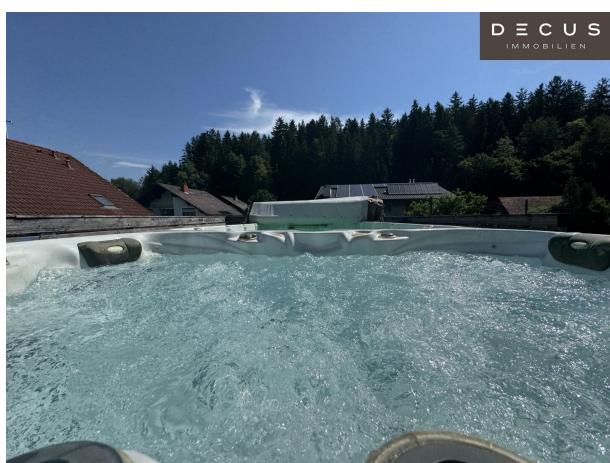
D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S

IMMOBILIEN



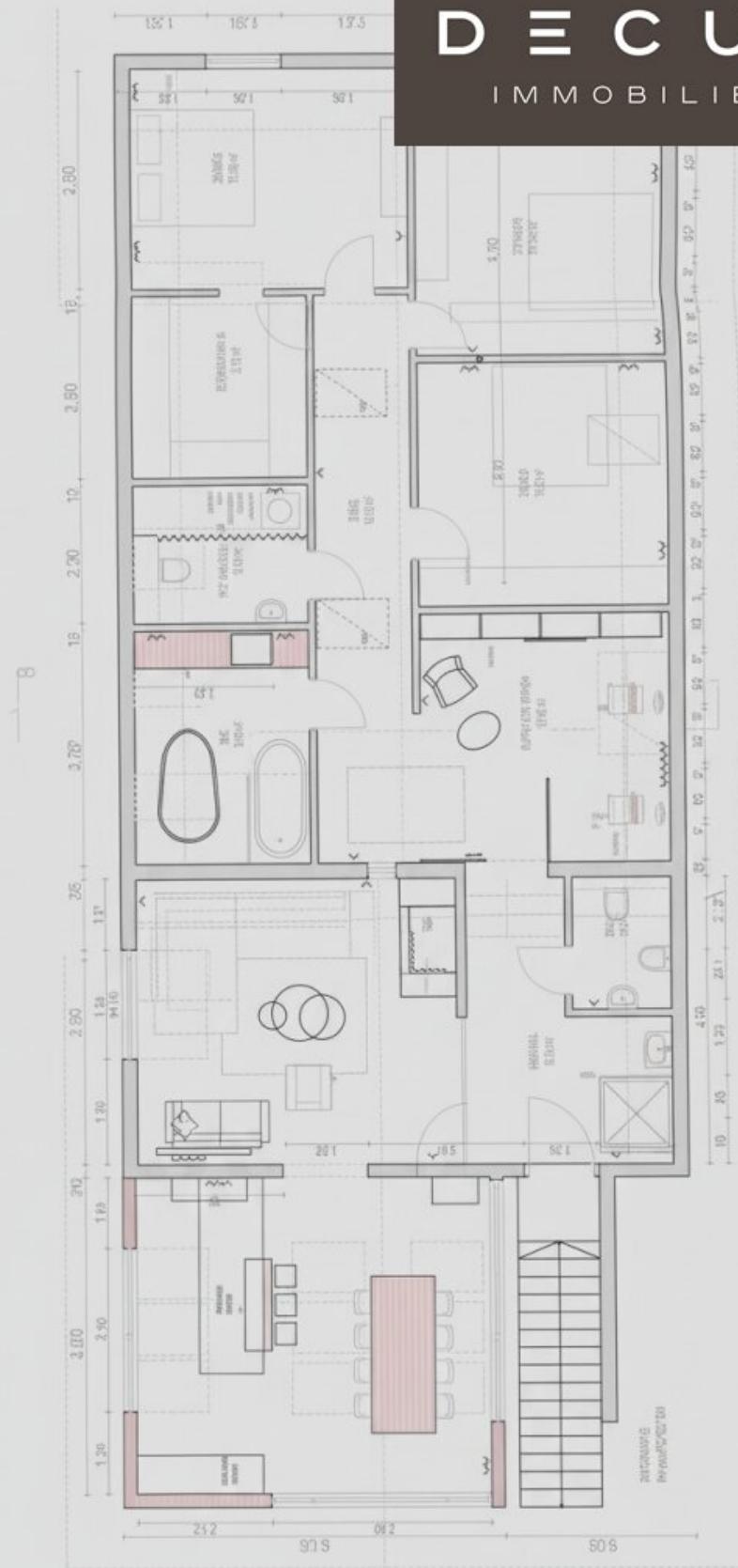


D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Traumhafte Dachgeschoßwohnung in Ligist - Top Lage

Entdecken Sie diese attraktive & stilvolle Wohnung in Ligist. Mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> inklusive Gartennutzung, ist sie optimal für Pärchen oder Familien geeignet.

### Highlights:

- Drei Schlafzimmer plus Schrankraum – viel Platz für Familie und Gäste
- Großzügiger Wintergarten mit exklusiver weißer Hochglanzküche und raumhoher Fensterfront - modern und stilvoll
- Gemütliches Wohnzimmer mit Kamin - perfekt zum Entspannen
- Arbeitszimmer – flexibel nutzbar als Büro oder Hobbyraum
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche und freistehender Badewanne – Wellness-Feeling zu Hause
- Zwei separate Toiletten
- Außenjalousien - elektrisch gesteuert
- Terrasse mit Jacuzzi – ideal für Erholung und Spaß

### Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Erdwärmepumpe, Solaranlage und Photovoltaik (9,6 kW) mit Speicher (13,6 kWh) – umweltfreundlich und energieeffizient
- Hochwertige Bauweise mit Fliesen- und Parkettböden, Fußbodenheizung & Kühlung

- Modernes Bad mit Walk-in-Dusche
- Einbauküche
- Gepflegter und sonniger Garten
- Traumhafte Lage nahe der Schilcherweinstraße in Ligist
- 2 Carportplätze

Diese Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung, innovative Haustechnik und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer begehrten und ruhigen Lage.

Die Wohnung kann auch auf Wunsch möbliert vermietet werden.

**Die monatliche Pauschalmiete von € 2145,00 inkl. USt. beinhaltet Betriebs-, Heiz-, Strom- & Wasserkosten.**

Nehmen Sie noch heute Kontakt für einen Besichtigungstermin auf!

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

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

#### **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 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](http://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