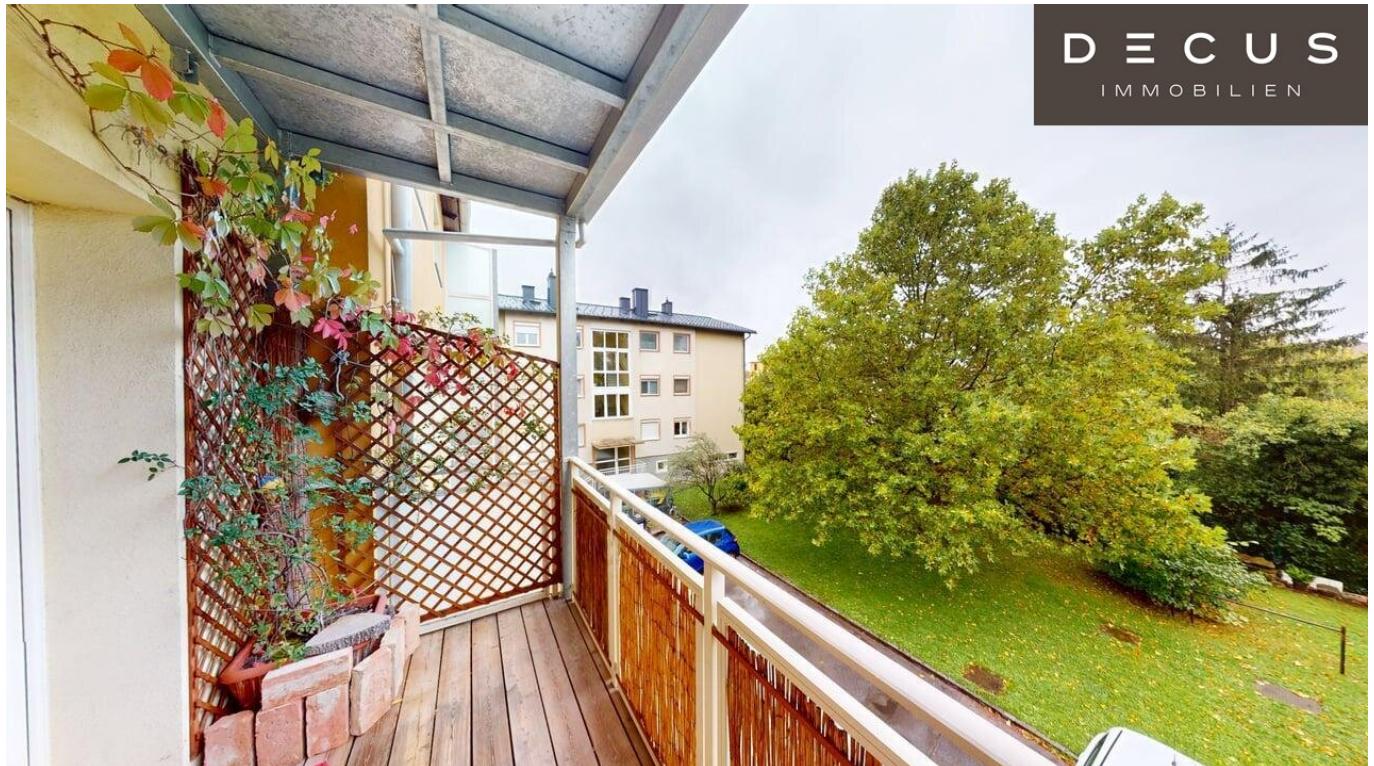


# **KEIN HAUS - ABER EINE FÜNFZIMMERWOHNUNG MIT SÜDBALKON**

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



gartenseitiger Balkon

**Objektnummer: 1151473**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Staatsbahnstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2136 Laa an der Thaya
Baujahr:	1964
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	140,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	14,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	103,95 €
USt.:	10,40 €
Provisionsangabe:	

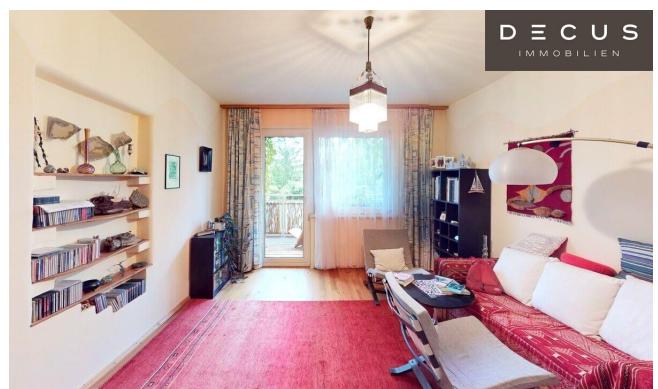
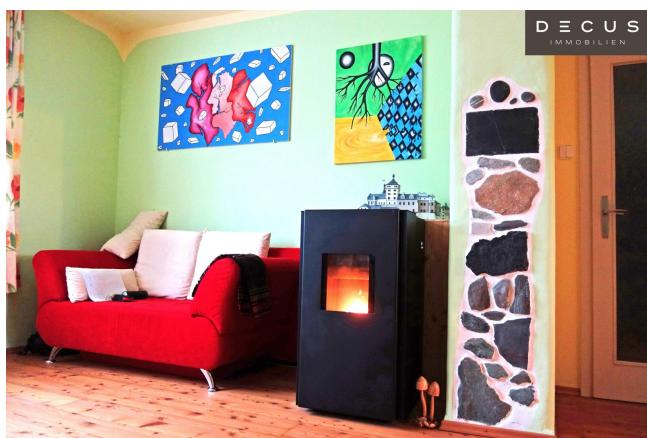
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

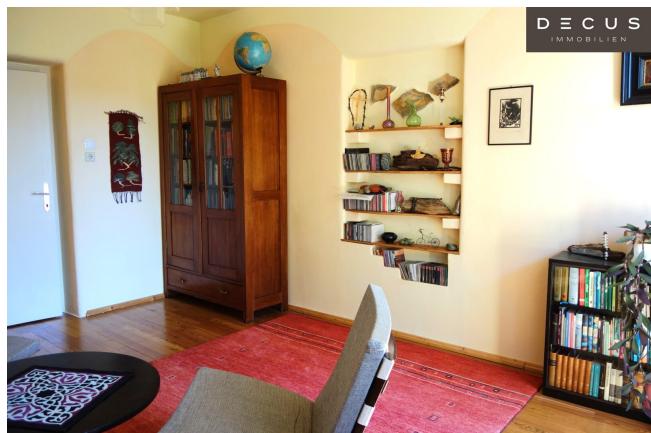
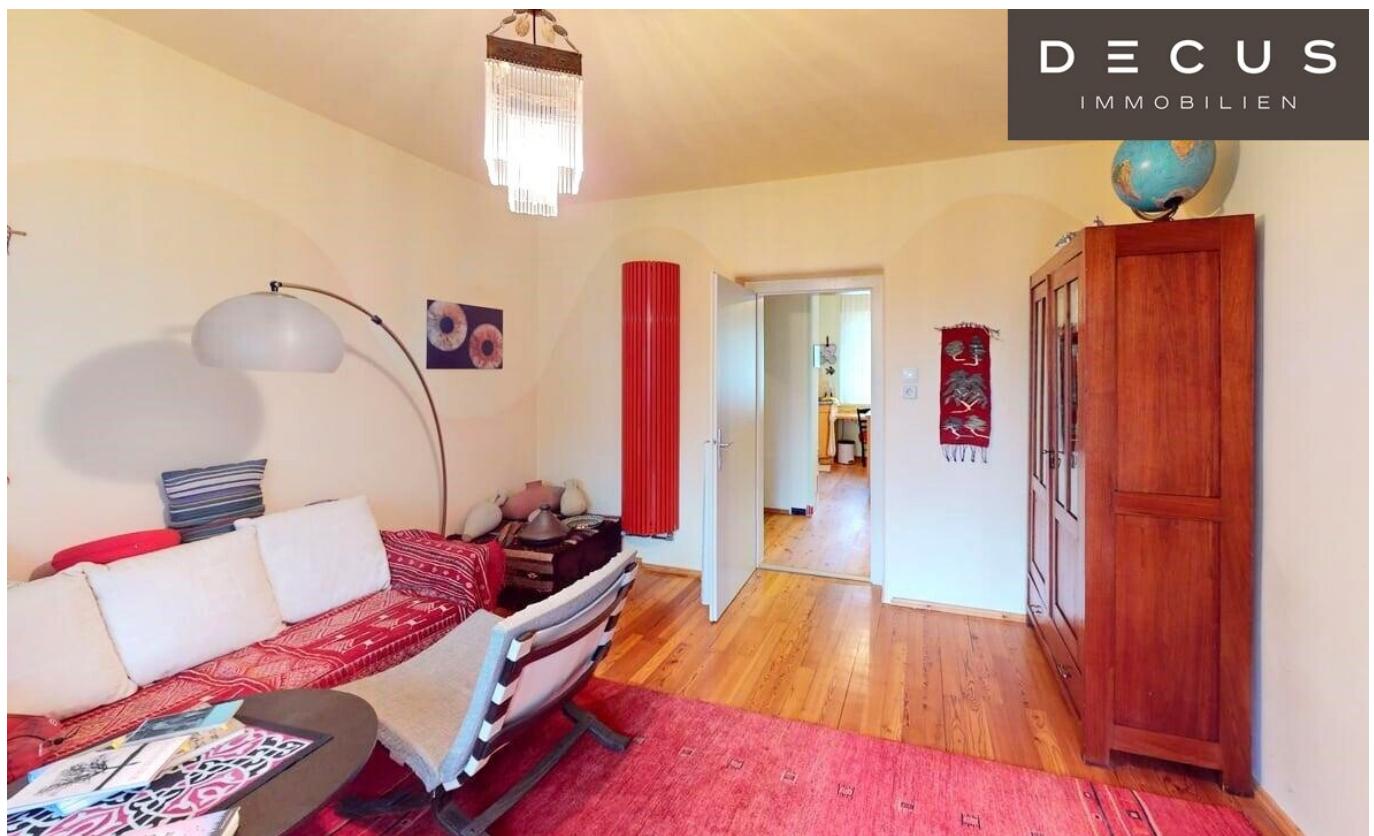


**Elemér Szüts**

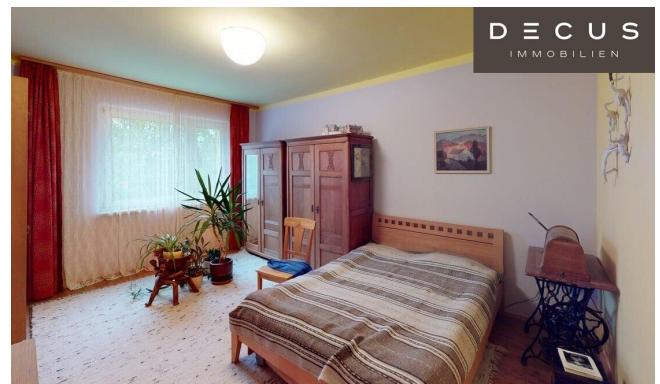
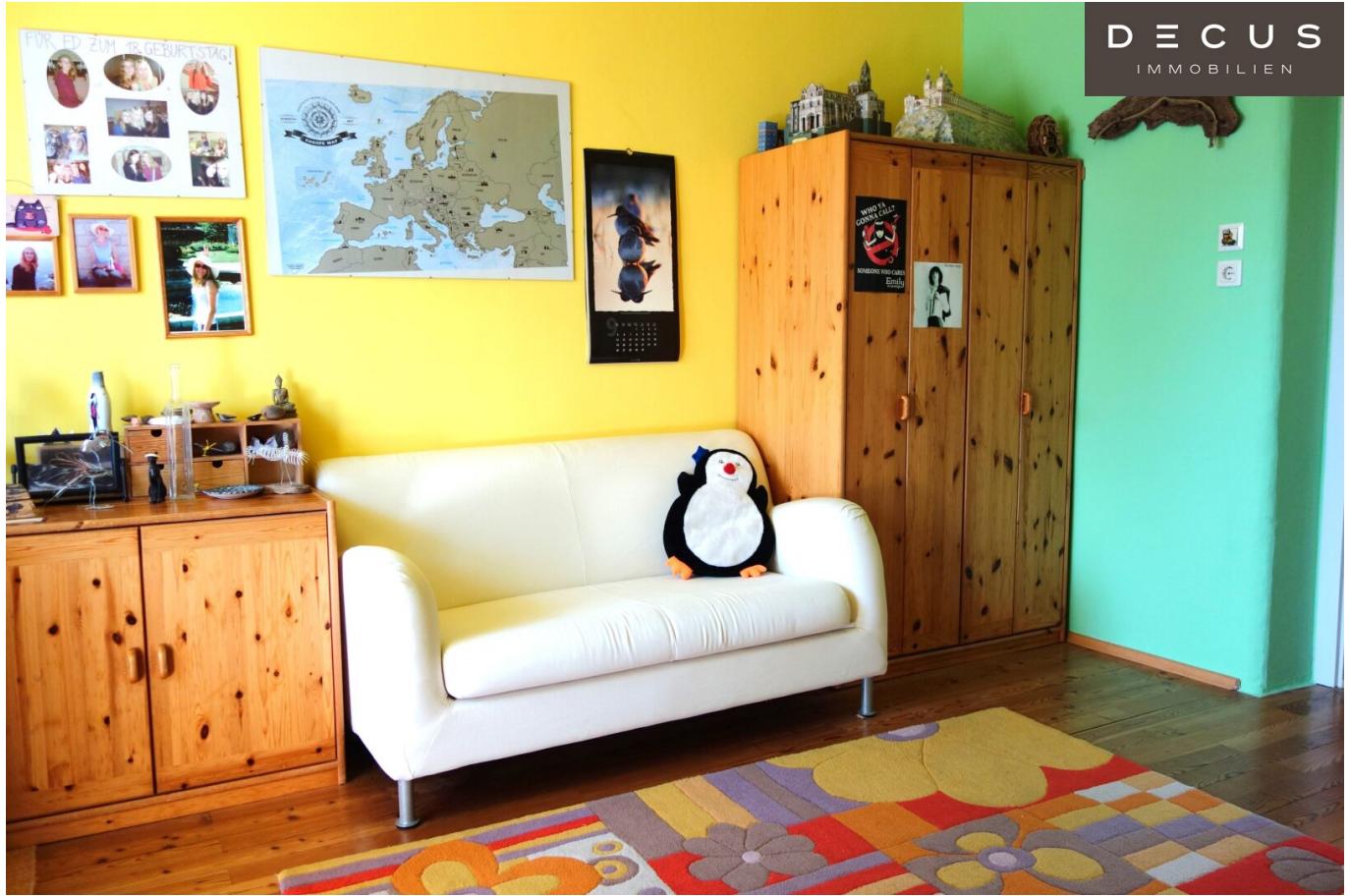
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

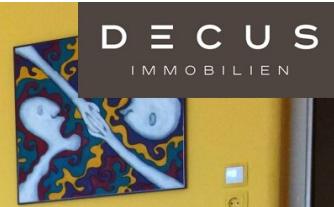
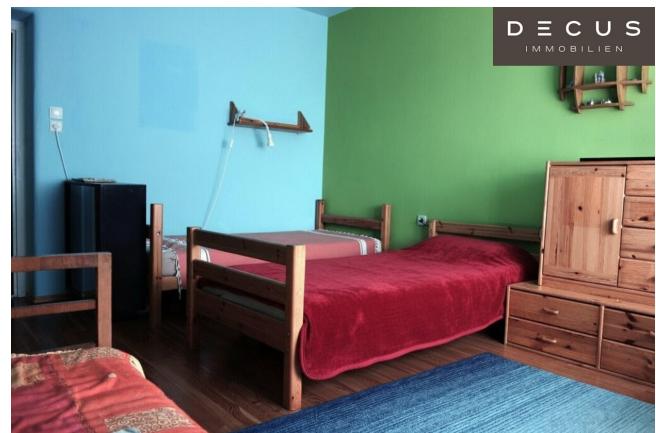
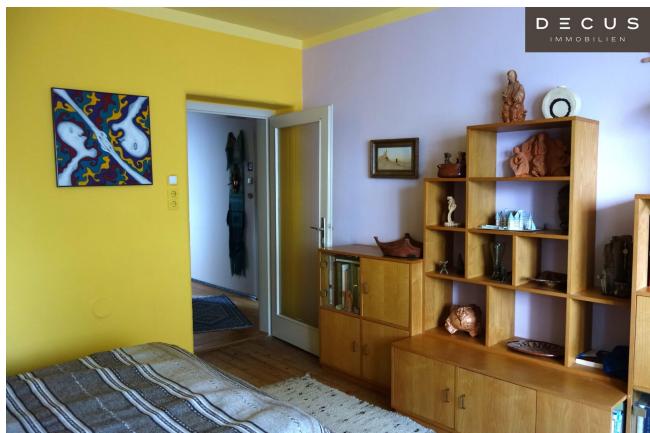


**DECUS**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN

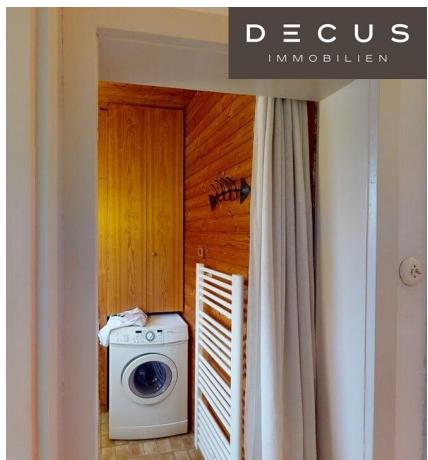
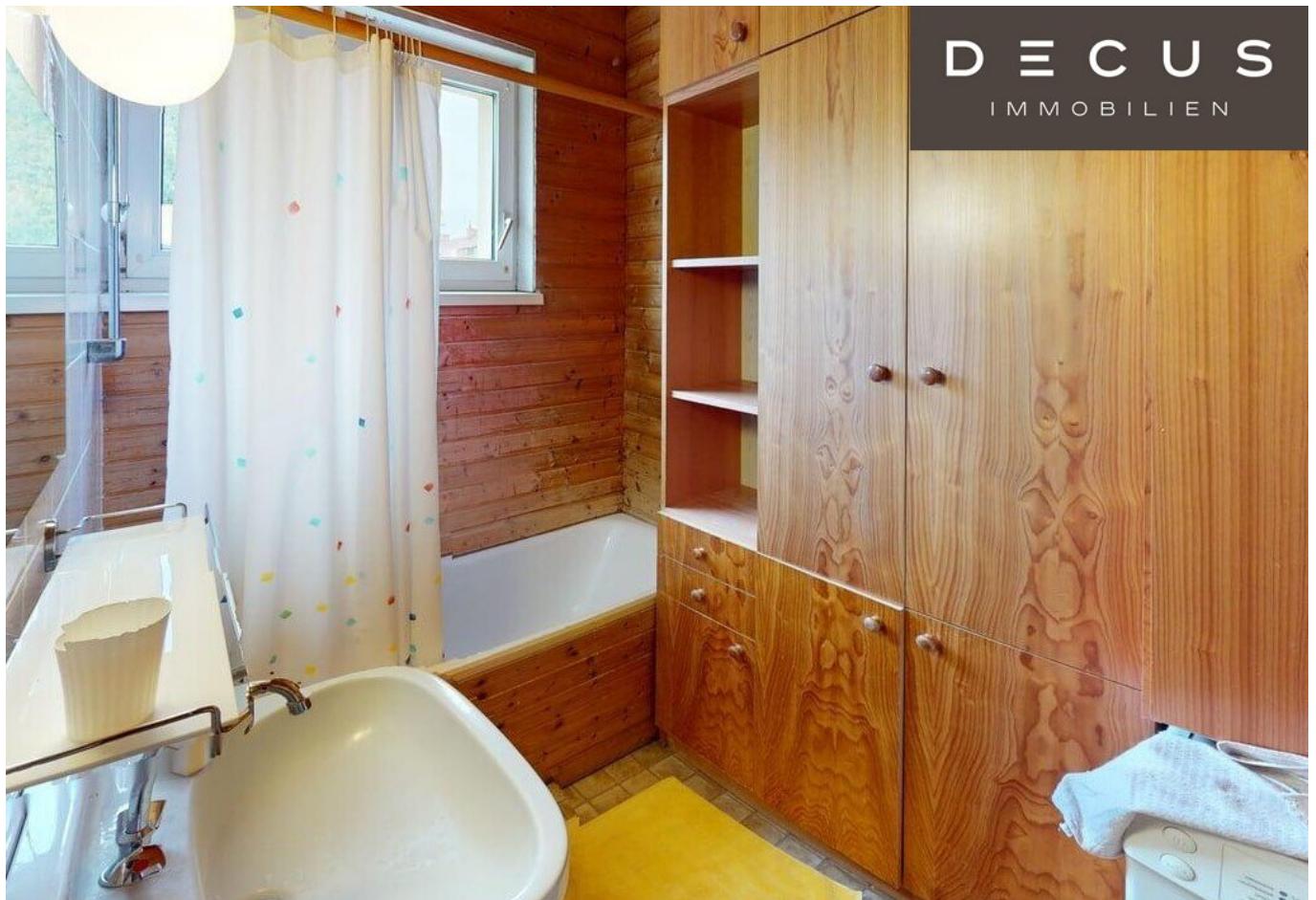




**D E C U S**  
IMMOBILIEN

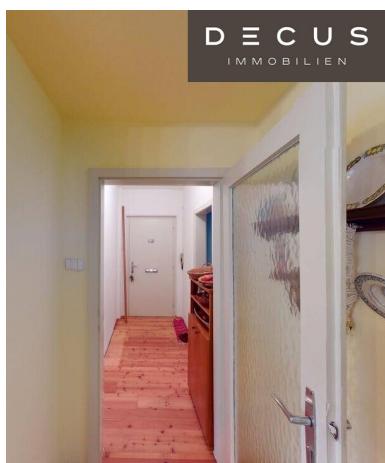


D E C U S  
IMMOBILIEN





D E C U S  
IMMOBILIEN

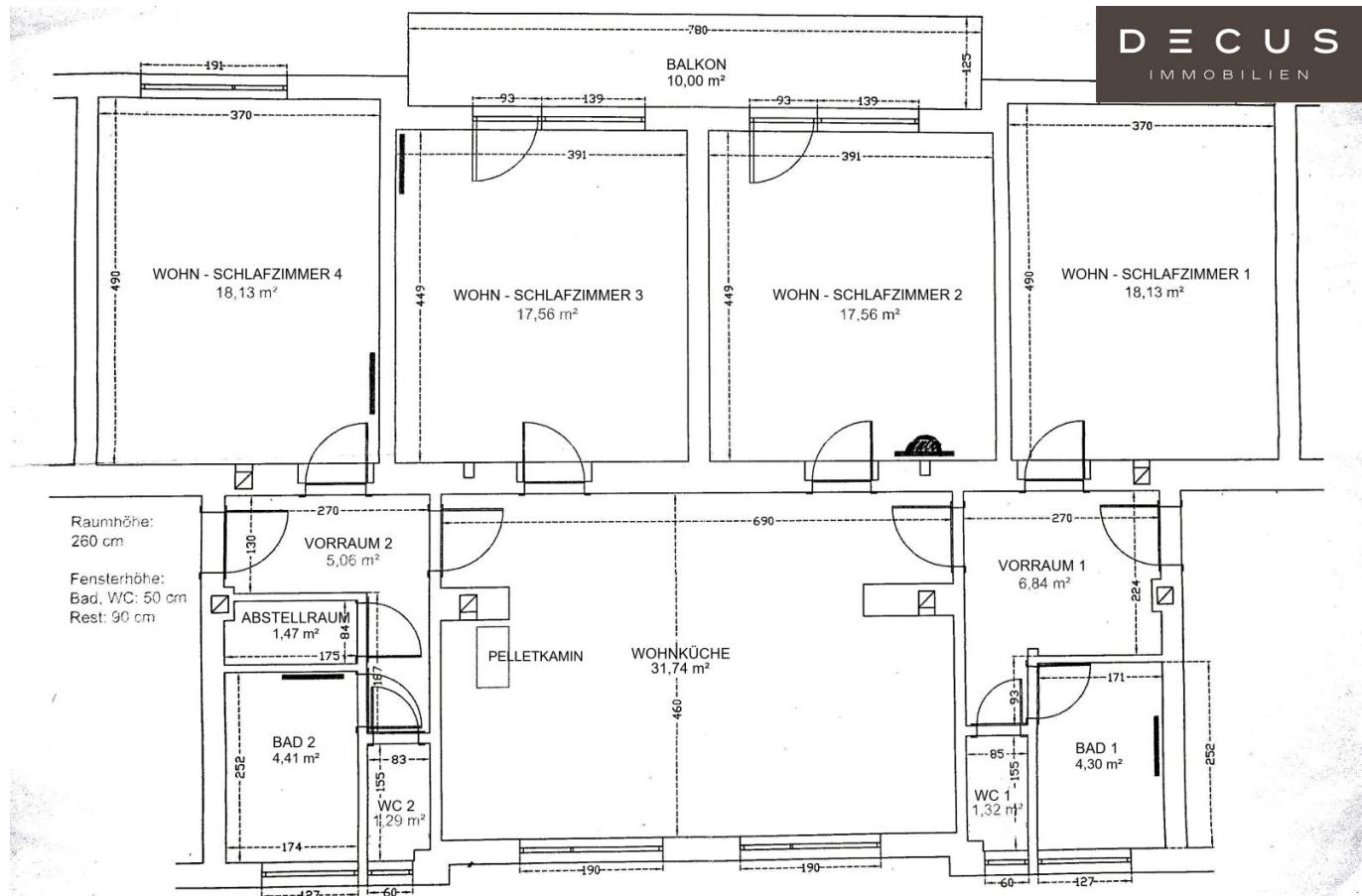


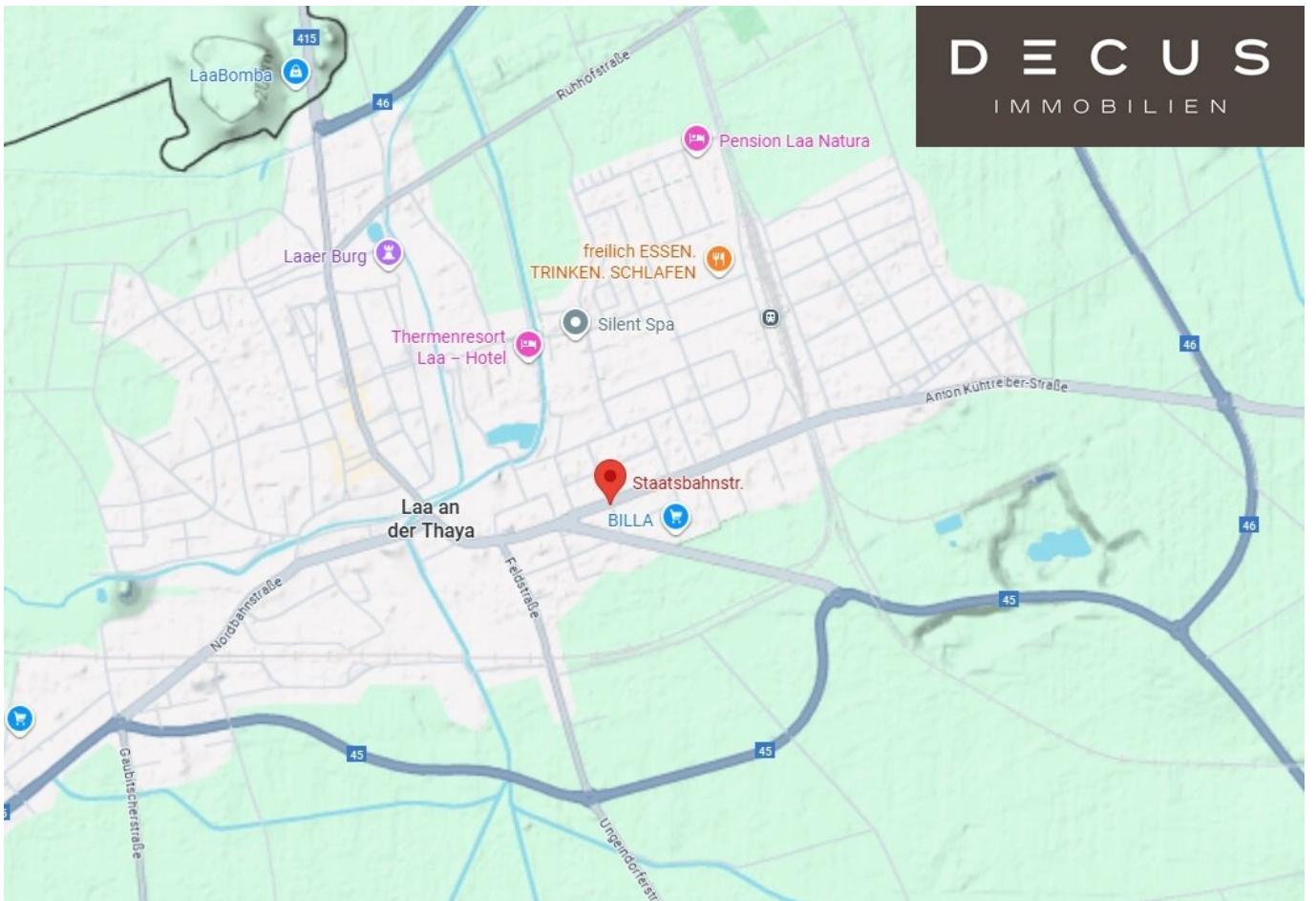
D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN

**D E C U S**  
IMMOBILIEN

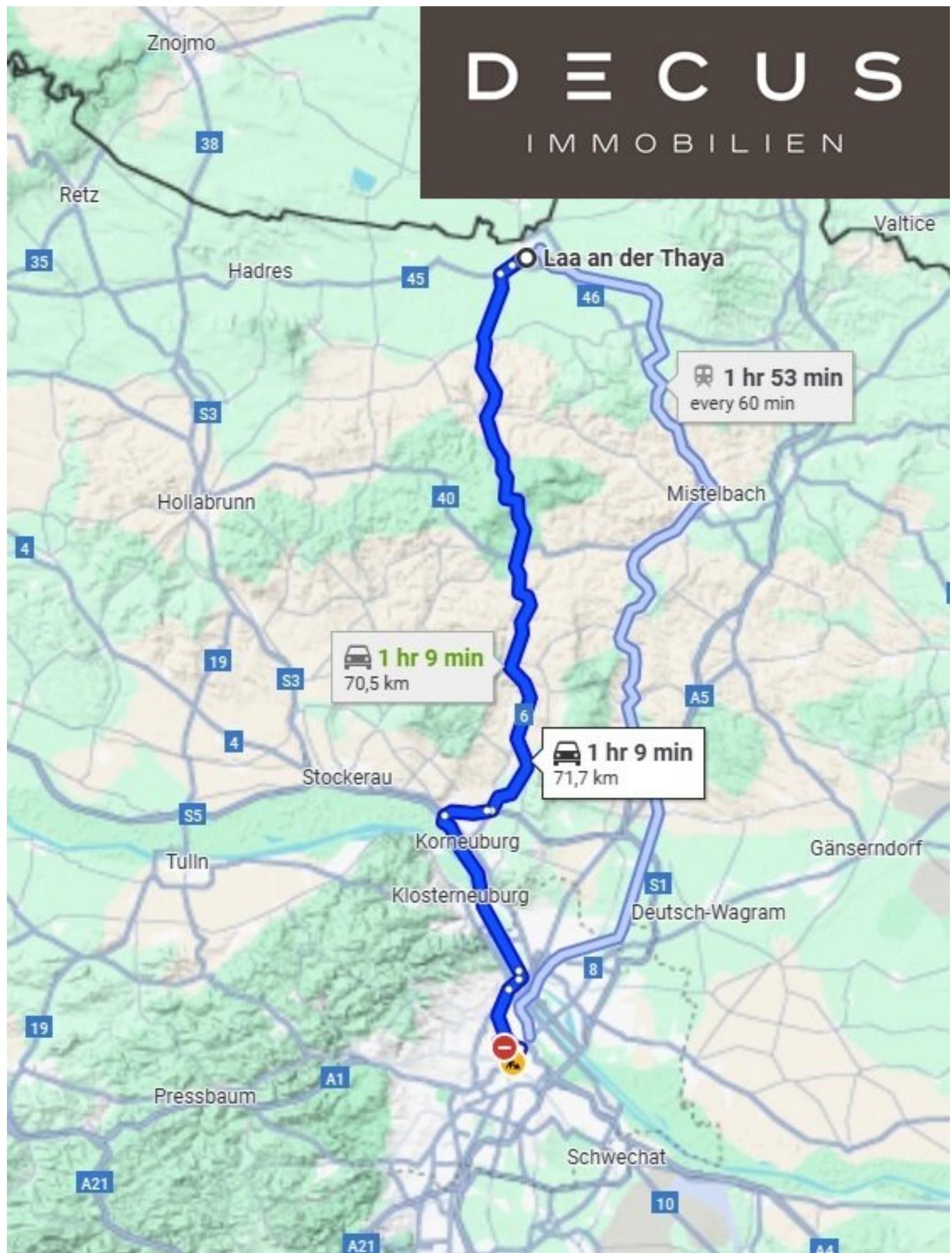




D E C U S  
IMMOBILIEN

D E C U S

I M M O B I L I E N



## **Objektbeschreibung**

**KEIN HAUS,**

**ABER EINE LICHTDURCHFLUTETE BALKONWOHNUNG**

**mit 4 getrennt begehbaren Zimmern,**

**mit zentraler Wohnküche, 2 Bädern, 2 WCs,**

**mit 2 separaten Zugängen und mit PKW Stellplatz**

**in Laa an der Thaya**

**Vielfältige Nutzbarkeit**

**- Kombination Wohnung-Büro**

**- Mehrgenerationenwohnung**

**- diverse Wohngemeinschaftsformen**

siehe auch:

**virtelle Begehung** (auch in der Homepage)

**Grundriss** (nach den Fotos angeordnet)

## **Objekt und Ausstattung**

Diese geräumige, gut eingeteilte Eigentumswohnung ist

in einem gepflegten Neubauobjekt, **Bj.1966**,

generalsaniert und **thermisch isoliert im Jahr 2007**,

**im 1 Stock** situiert. (es sind 1,5 Stockwerke).

Die **4 Wohn-Schlafzimmer** befinden sich in **hofseitiger, südöstlicher Grünlage**, mit einem aus zwei Zimmern begehbarer, **10 m<sup>2</sup> großen Balkon**.

Die **zentrale, große Wohnküche** und die Nebenräume sind **nordwestlich, straßenseitig** orientiert.

Die Wohnung wurde durch Wohnungszusammenlegung umgestaltet, und ist hiedurch **aus zwei Stiegenhäusern erschlossen**, sie verfügt über 2 Vorzimmer, 2 Bäder, 2 separate WCs und einen Abstellraum.

**Alle Zimmer und Nebenräume sind über die große zentrale Wohnküche und über die zwei Vorzimmer getrennt begehbar.**

Die Küche ist mit einer kompletter Einbauküche ausgestattet.

Die Badezimmer haben Fenster, Waschbecken und Badewanne.

Die WCs sind separat. Ein Abstellraum ist vorhanden.

**Die Heizung** erfolgt mittels **Etagenheizung mit Pelletkamin**, der händisch befüllt wird, **eines zentralen und gemütlichen Ofens mit sichtbarer Flamme. :)**

Die Warmwasserbereitung geschieht über einen Warmwasserboiler.

2 Kellerabteile mit je 7 m<sup>2</sup> gehören zur Wohnung.

Den Bewohnern des Hauses stehen gartenseitig kostenlose Parkplätze zur Verfügung.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Bad mit Wanne, mit Fenster

- Abstellraum
- separates WC mit Fenster
- zentrale Wohnküche ( ca 32m<sup>2</sup>)

mit kompletter Einbauküche

- 4 Wohn-Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, mit Fenster
- separates WC mit Fenster
- Vorraum

### **Preis**

**Kaufpreis: € 245.000**

Provision: 3% + USt

### **monatliche Kosten:**

BK € 114,35 (inkl USt)

RepFonds € 81,25

Rep Darl. € 33,60

Die **Reparaturdarlehenstilgung** von € 33,60/ M

**läuft vorassichtlich im Jahr 26 aus.**

### **Lage und Umfeld**

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya liegt im Norden des Weinviertels

und hat sich zum Zentrum des oberen Weinviertels entwickelt.

Durch die zentrale Lage der Wohnung in Laa

ist die infrastukturelle Versorgung optimal.

Der nächste Supermarkt ist in 5 Minuten erreichbar.

Optimal ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung!

In ca 5-6 Minuten fußläufiger Entfernung zur Wohnung ist der Bahnhof situiert.

Von **Wien nach Laa** verkehrt die **Schnellbahn-Linie S2**

mindestens einmal stündlich. :)

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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 <8.000m  
Apotheke <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Polizei <1.500m  
Post <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap