

# FAMILIENDOMIZIL IN SONNIGER GRÜN-RUHELAGE



**Objektnummer: 1151841**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4072 Alkoven
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	361,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	101,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,00 €
<b>Heizkosten:</b>	195,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

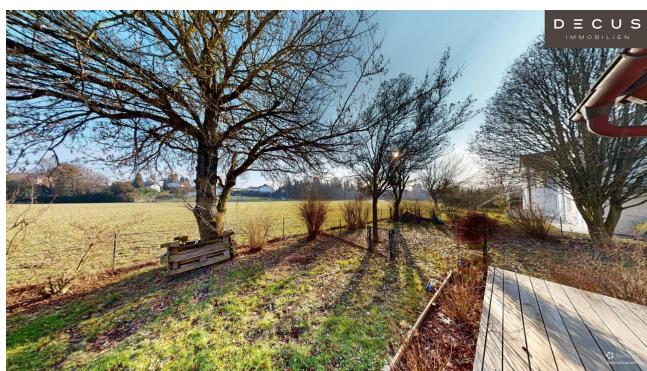
## Ihr Ansprechpartner



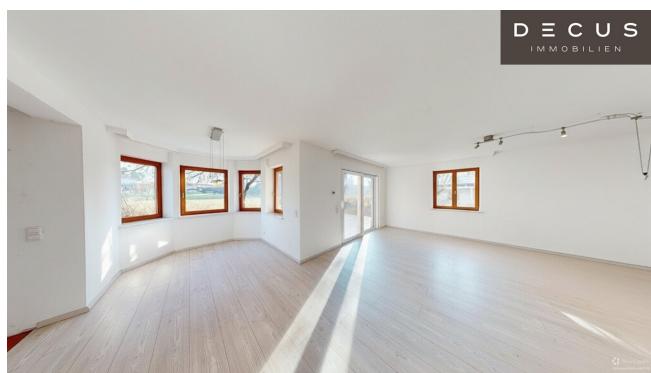
**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59



D E C U S  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

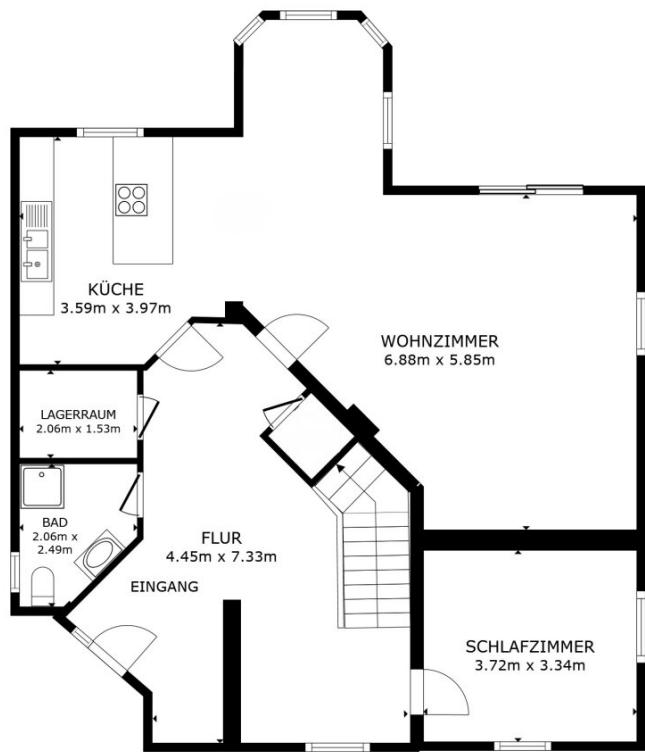


DECUS  
IMMOBILIEN

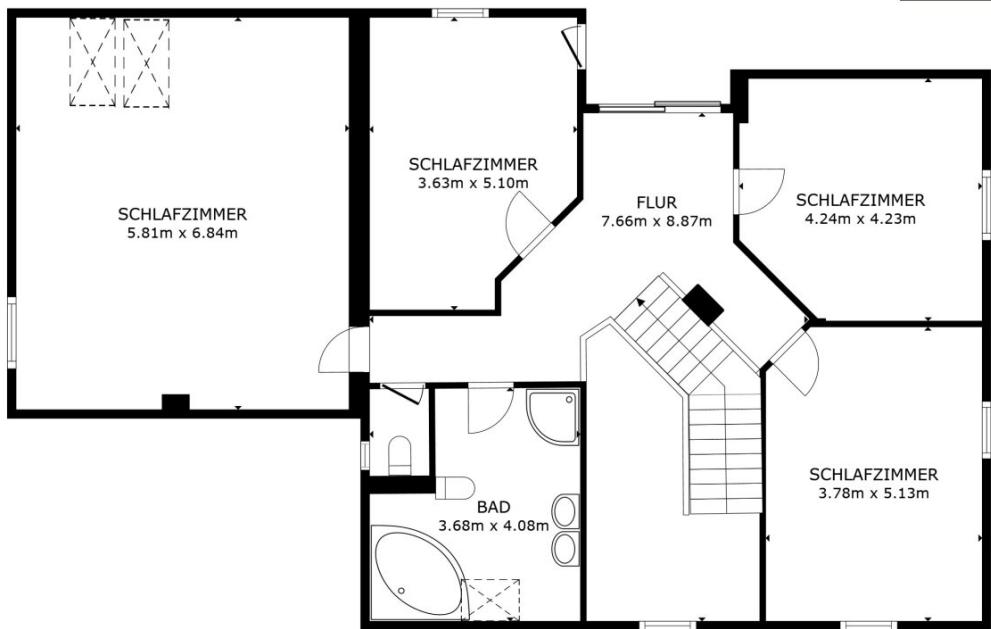


Matterport  
Defurnished with AI





ANGABEN OHNE GEWÄHR



ANGABEN OHNE GEWÄHR

# Objektbeschreibung

## **GROSSZÜGIGES FAMILIENDOMIZIL IN SONNIGER RUHELAGE AM GRÜNEN SIEDLUNGSRAND**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint großzügige Raumverhältnisse, eine sonnige Süd-Ausrichtung und eine außergewöhnlich ruhige Lage am Siedlungsrand mit unverbaubarem Grünblick. Ein Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Licht und Lebensqualität legen – und dabei sofort einziehen möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der offene, helle Grundriss mit einem angenehmen Raumgefühl. Großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereiche schaffen den idealen Rahmen für Familienleben und geselliges Beisammensein, während die durchdachte Raumaufteilung ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich Richtung Garten und Terrasse und profitiert von der optimalen südseitigen Ausrichtung. Der freie Blick ins Grüne unterstreicht die besondere Wohnqualität und sorgt für Ruhe und Erholung – fernab von Durchzugsverkehr und Alltagshektik.

Die Küche aus dem Jahr 2013 ist funktional gestaltet und harmonisch in den Wohnbereich integriert – ideal für gemeinsames Kochen und Leben. Mehrere großzügige Schlafzimmer bieten Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste und lassen sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Ein weiteres wesentliches Plus ist die Vollunterkellerung des Hauses: Sie bietet umfangreichen Stauraum, Platz für Hobby- oder Fitnessräume sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die den Wohnkomfort deutlich erweitern.

### **Highlights:**

- Großzügige, helle Räume mit durchdachter Raumaufteilung
- Ruhige Siedlungsrandlage mit unverbaubarem Grünblick
- Optimale Süd-Ausrichtung für maximale Lichtverhältnisse
- Voll unterkellert – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

- Massive Bauweise
- Sofort bezugsfertig

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <500m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap