

FAMILIENDOMIZIL IN SONNIGER GRÜN-RUHELAGE



Objektnummer: 1151841

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4072 Alkoven
Baujahr:	1993
Wohnfläche:	218,00 m²
Nutzfläche:	361,60 m²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Keller:	101,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	77,00 €
Heizkosten:	195,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

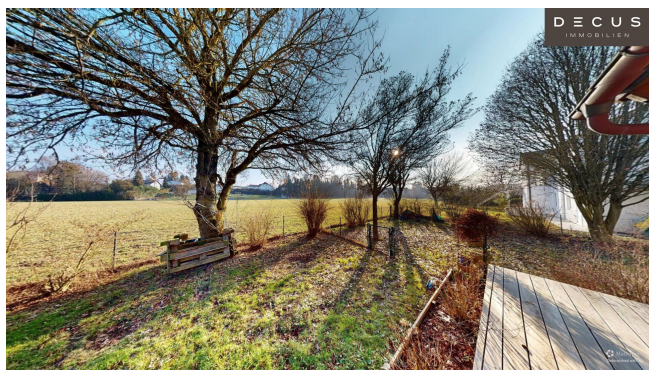
Ihr Ansprechpartner

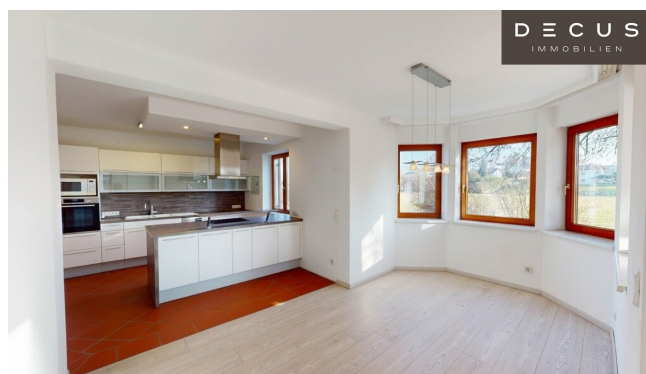
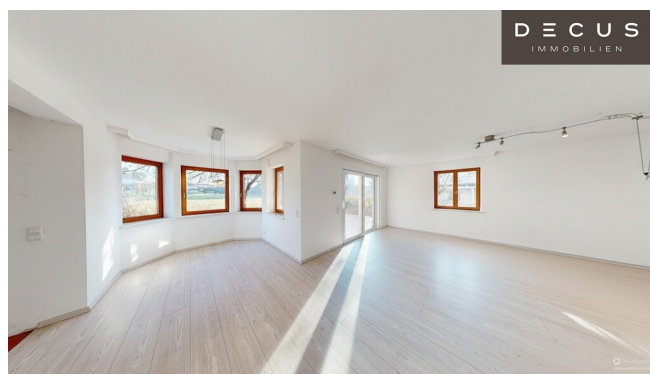


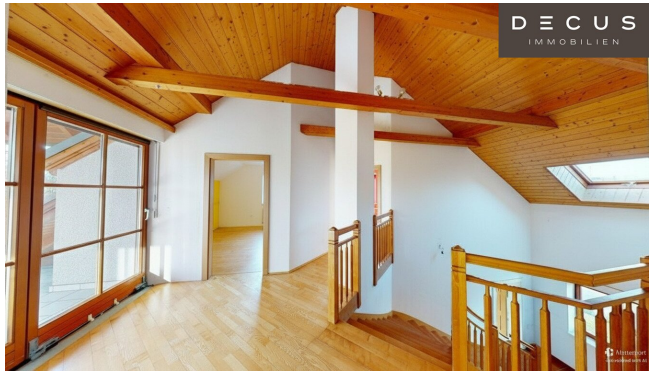
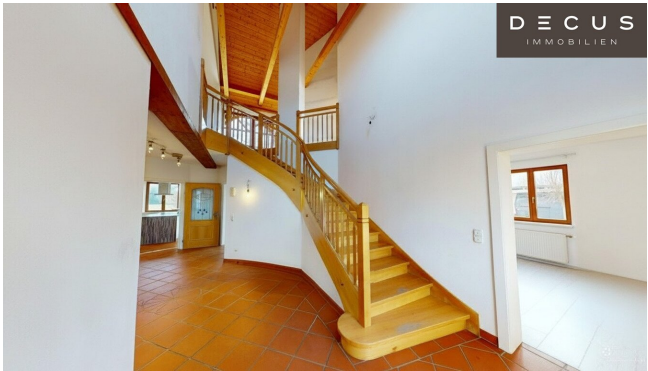
Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

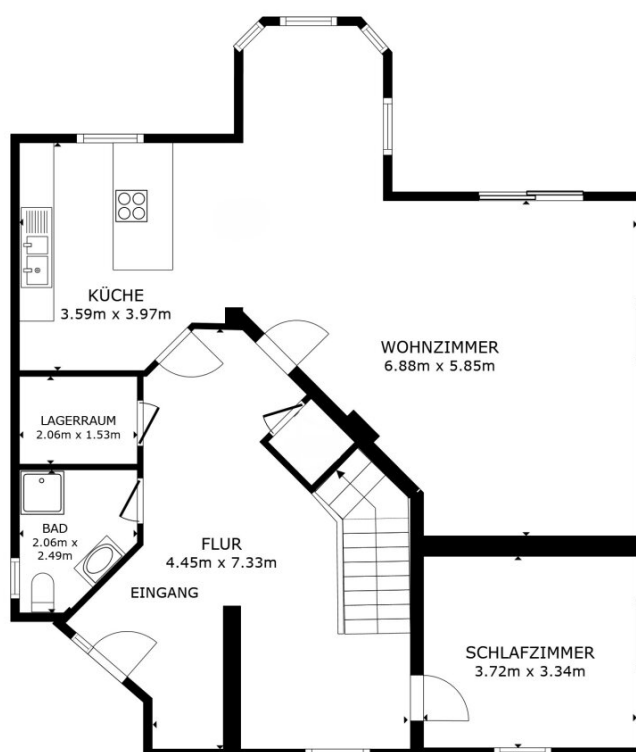
T +43 660 45 434 59



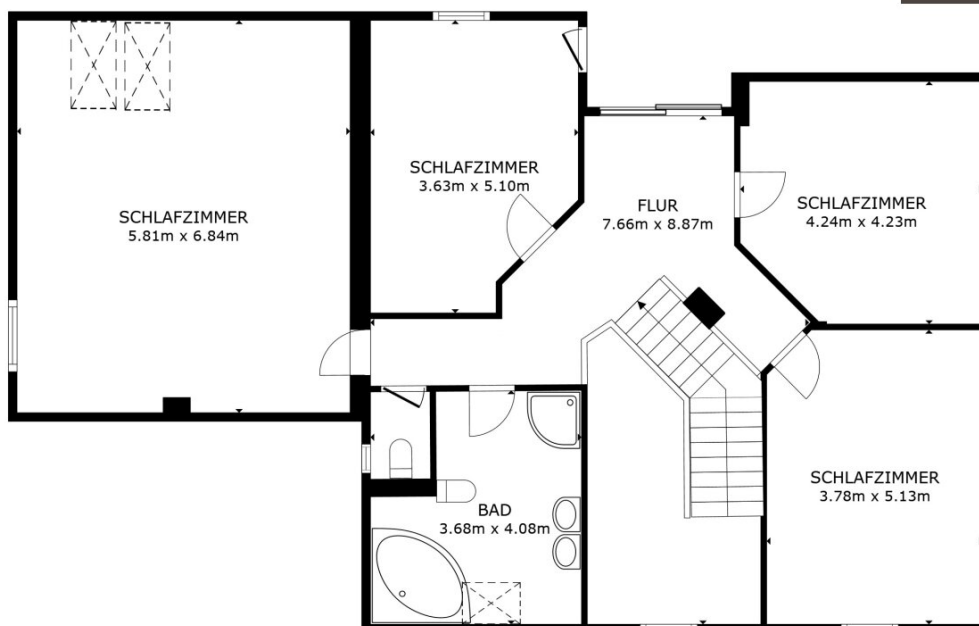








ANGABEN OHNE GEWÄHR



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-/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-, 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 <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