

## **ERSTBEZUG - Luxuriöse Villa mit Sauna und Indoor-Pool!**



**Objektnummer: 1153582**

**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	475,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,94
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

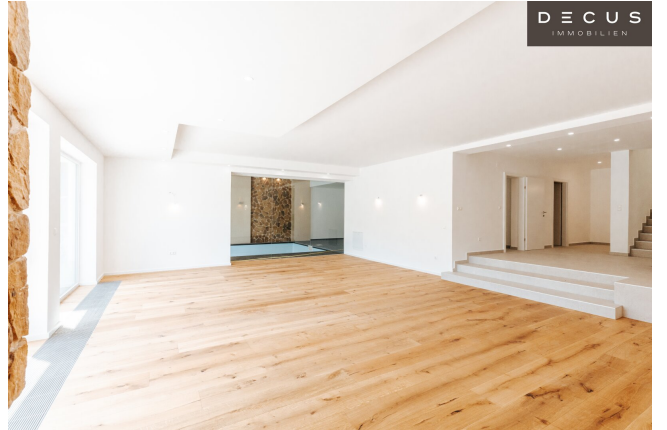


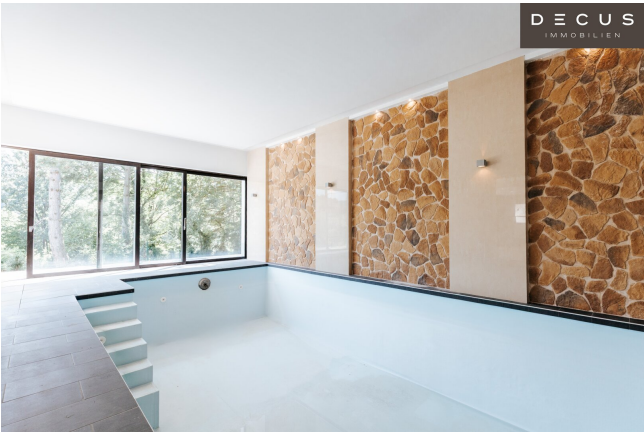
### Michael Haas

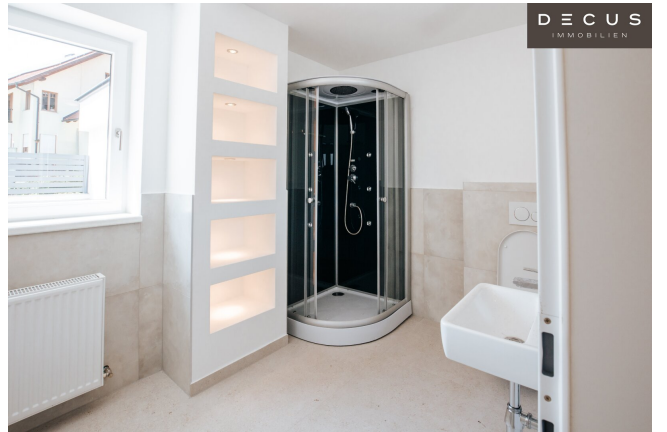
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

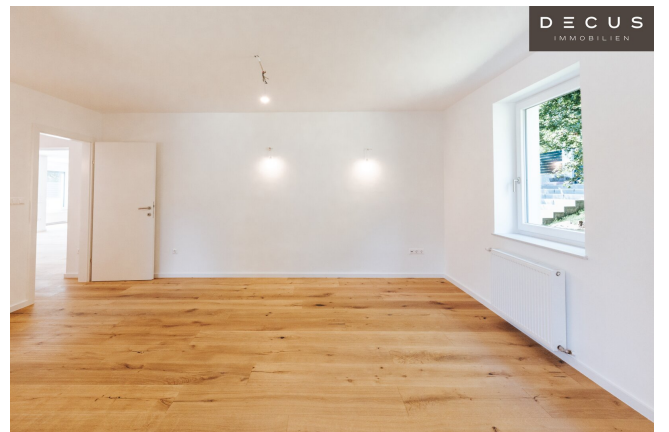
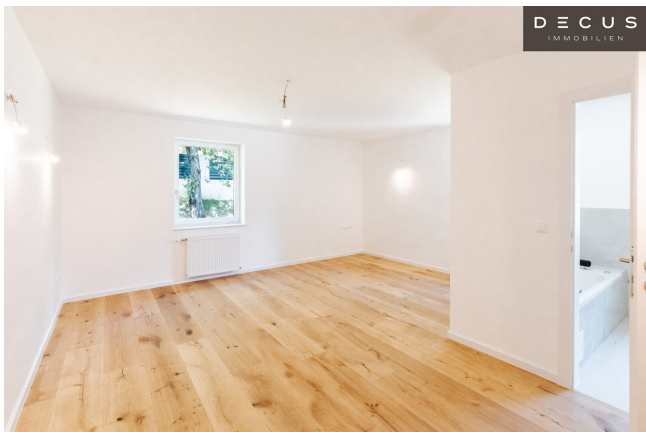
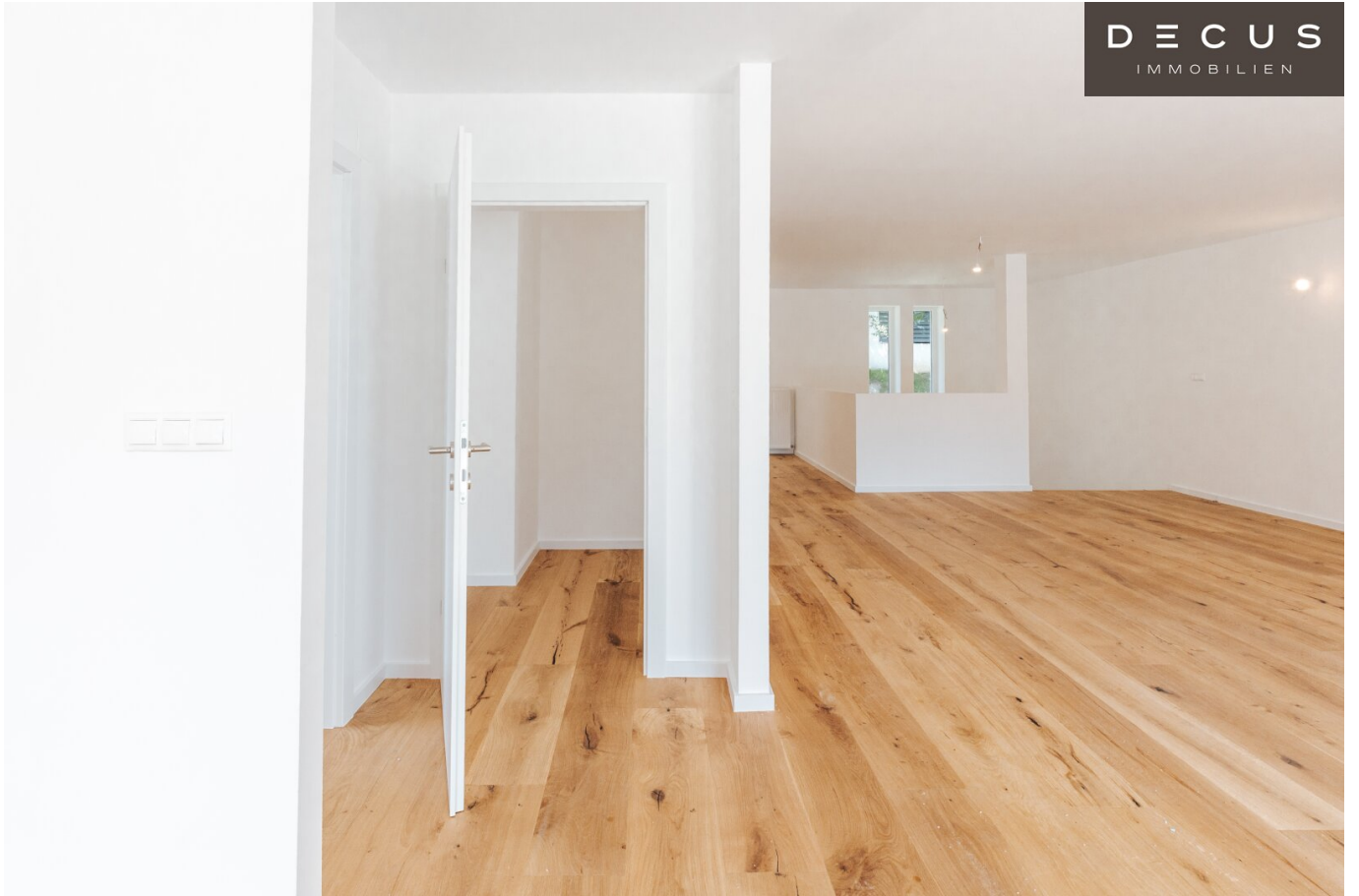
T +43 660 713 64 14  
H +43 660 713 64 14  
F +43 1 35 600 10

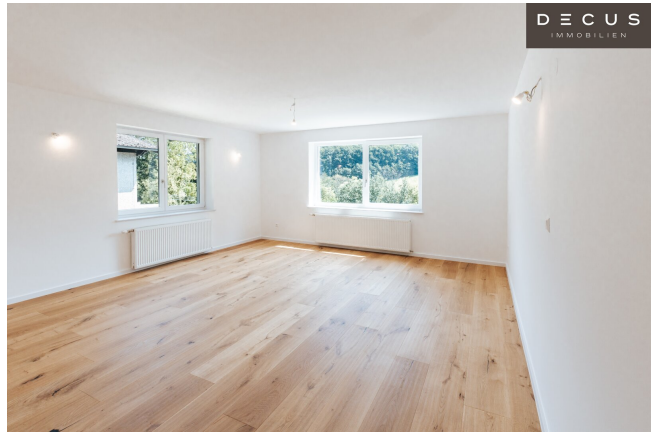
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



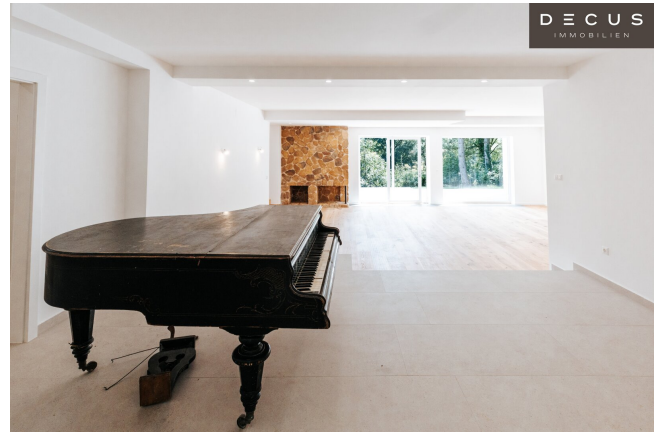
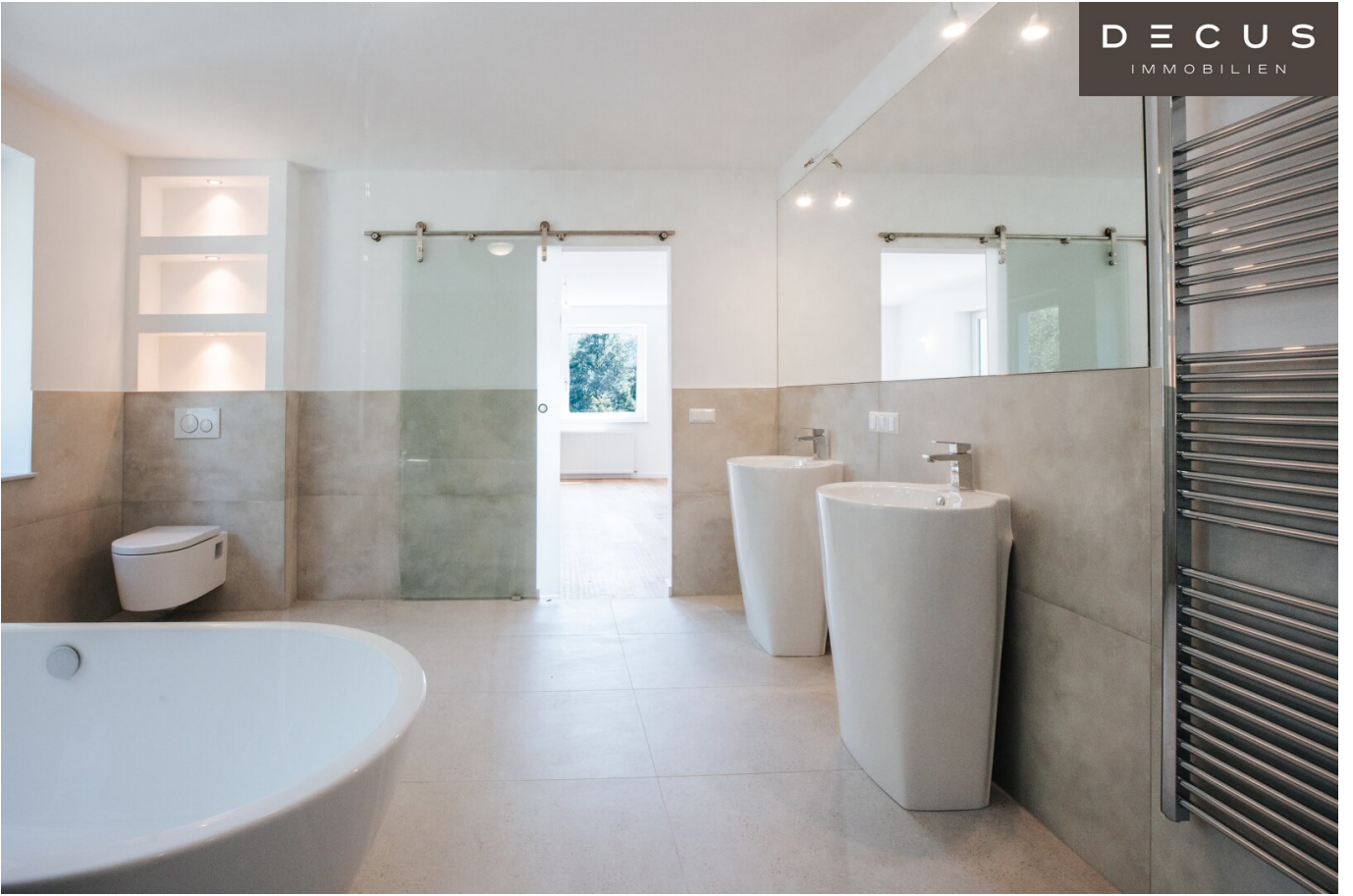


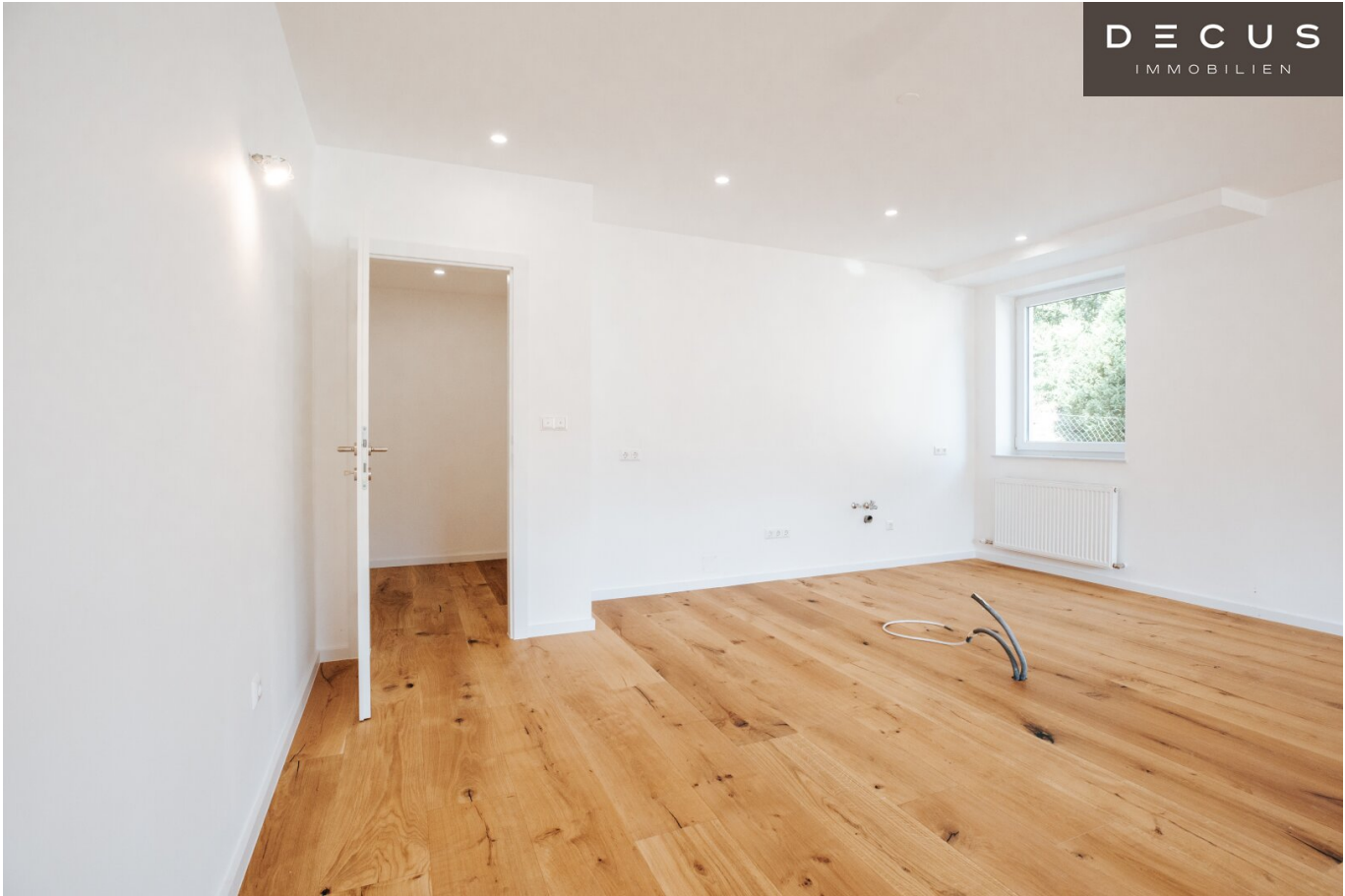


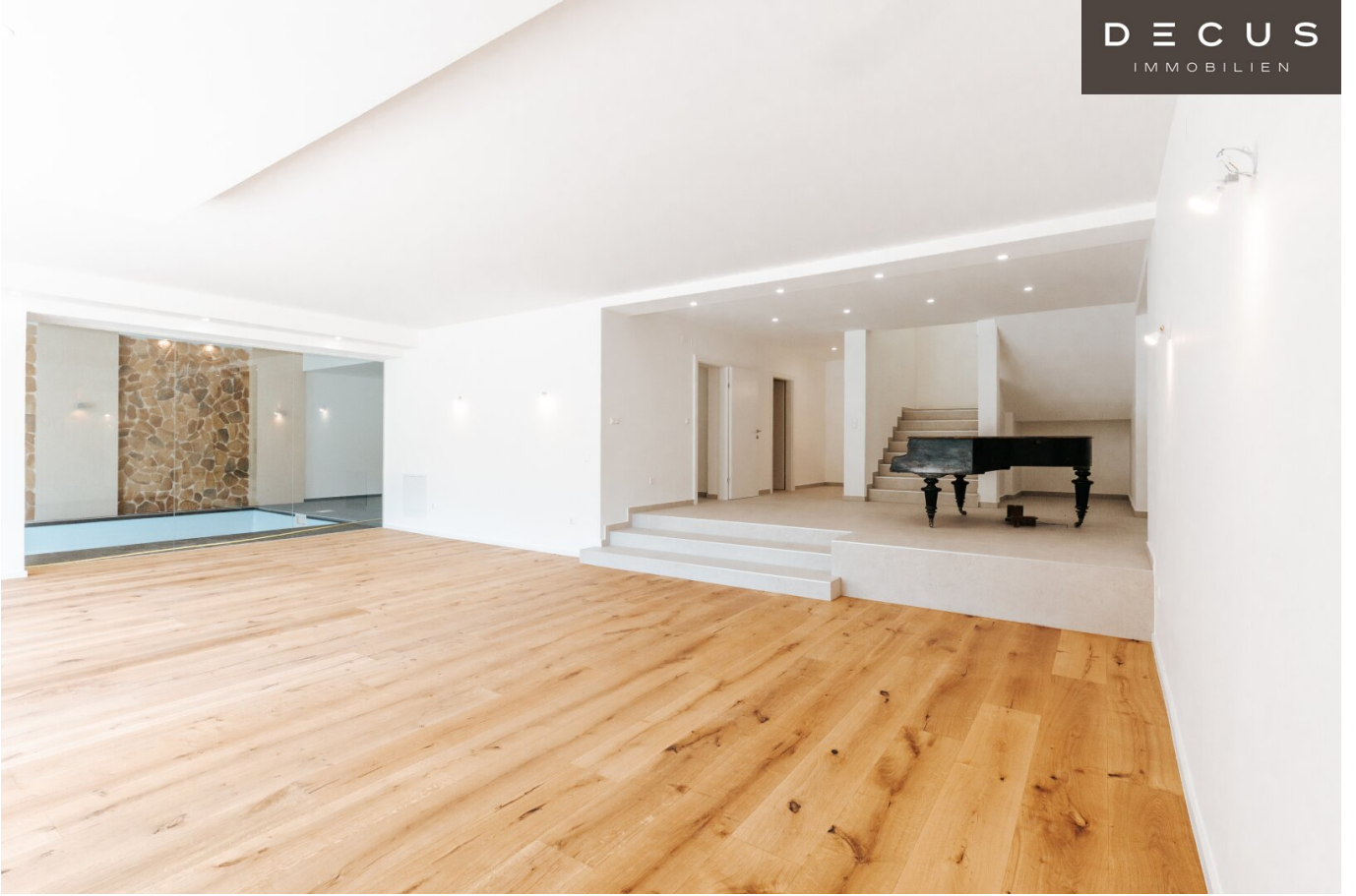


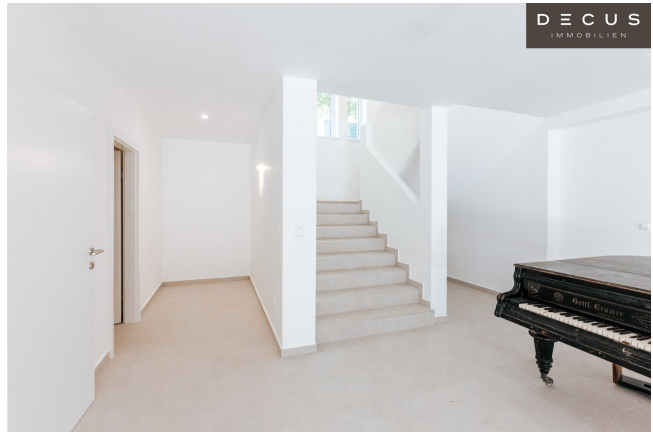
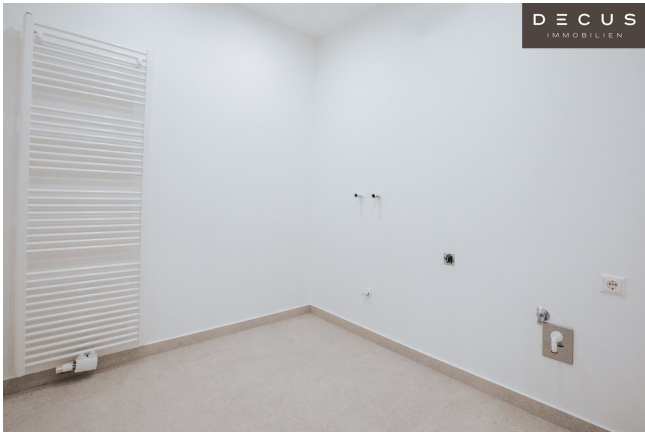


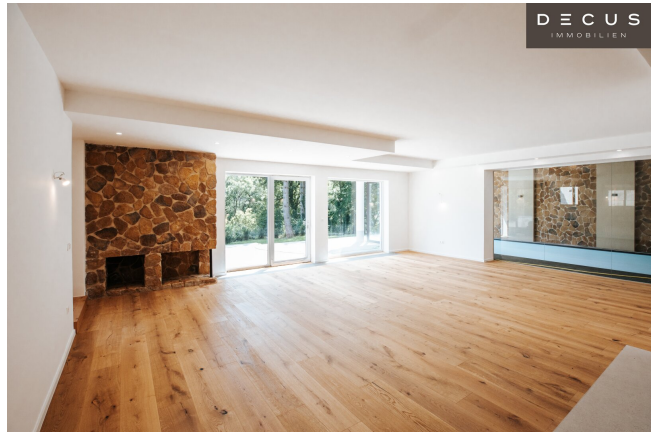


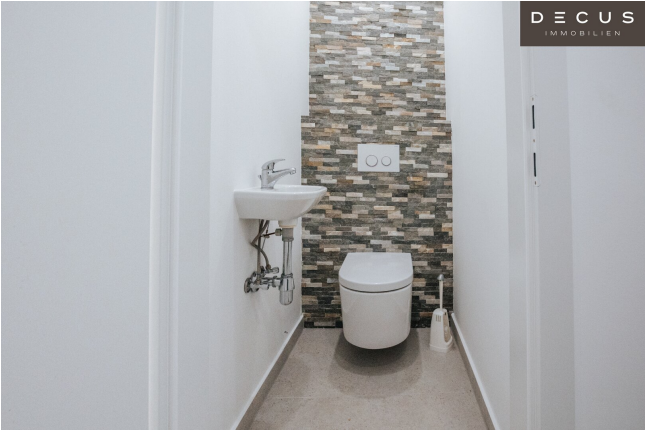


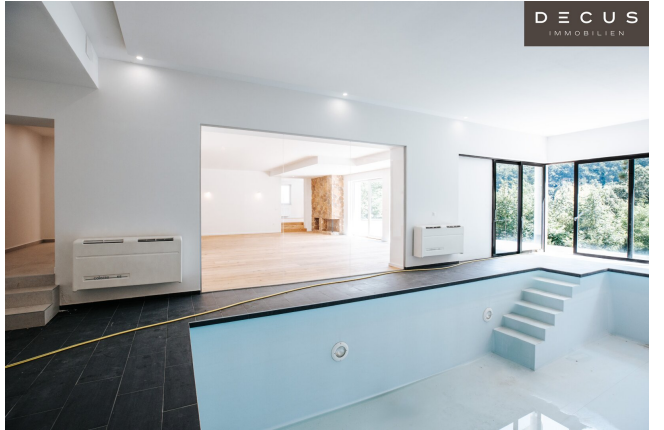
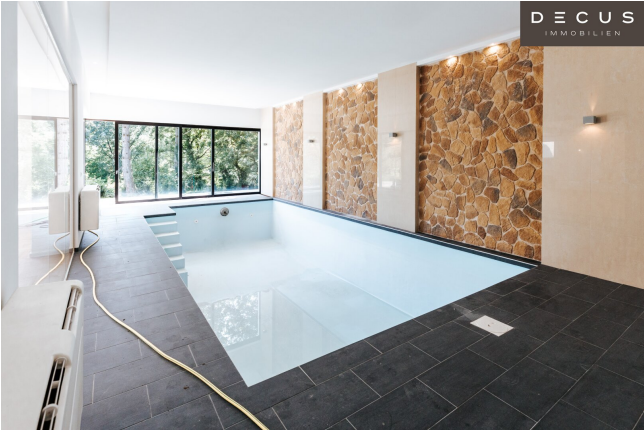


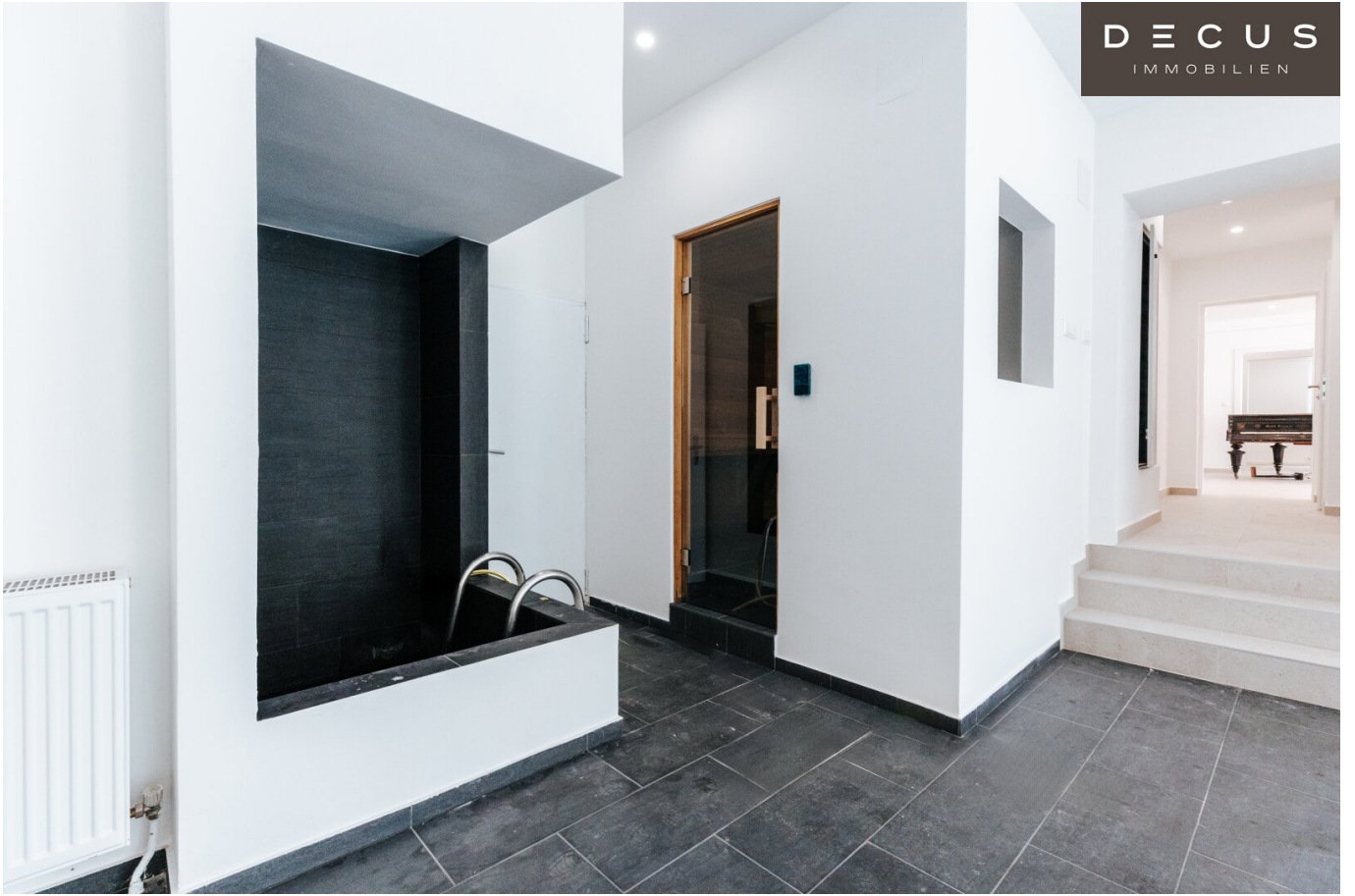












DECUS  
IMMOBILIEN



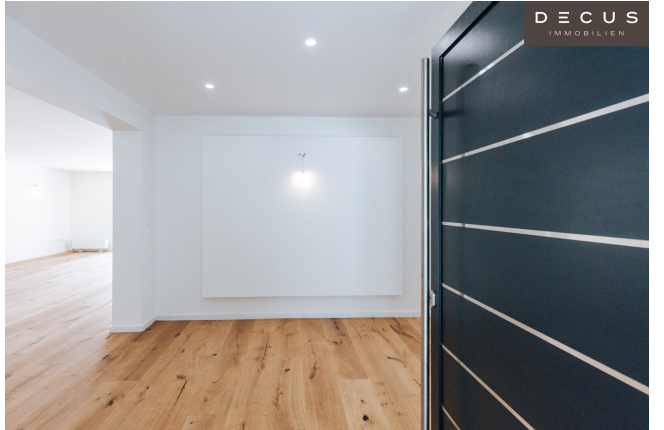
DECUS  
IMMOBILIEN



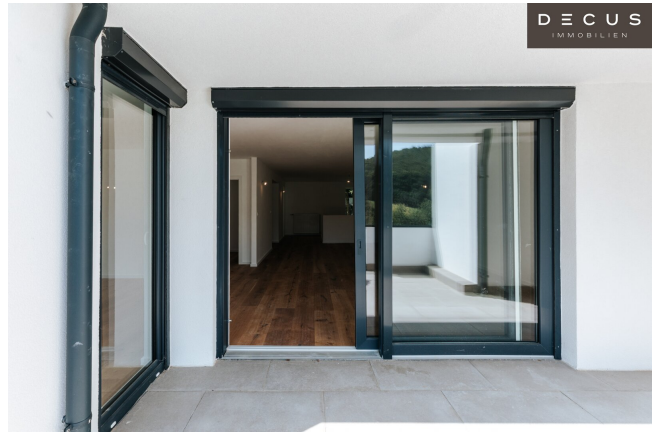
DECUS  
IMMOBILIEN















EINGANGSEBENE



## Objektbeschreibung

Bei diesem einmaligen Objekt handelt es sich um eine äußerst großzügig angelegte zweigeschoßige Villa, die als besonderes Highlight mit einem fast 100m<sup>2</sup> großen Wellnessbereich mit **Schwimmbad** und Sauna aufwartet.

Die 475,5m<sup>2</sup> Nutzfläche gliedern sich wie folgt:

- **Wohnfläche** 325,45m<sup>2</sup>
- Wellness 95,54m<sup>2</sup>
- Technikraum 17,68m<sup>2</sup>
- Garage 36,83m<sup>2</sup>

Dazu kommen über 100m<sup>2</sup> 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 Pfandrechteintragungsgebühren 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](http://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