Modernes Wohnen in Absdorf – Neubau auf Eigengrund



Objektnummer: 1167545

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stockerauer Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	495.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88
F +43 1 35 600 10

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


DECUS
IMMOBILIEN

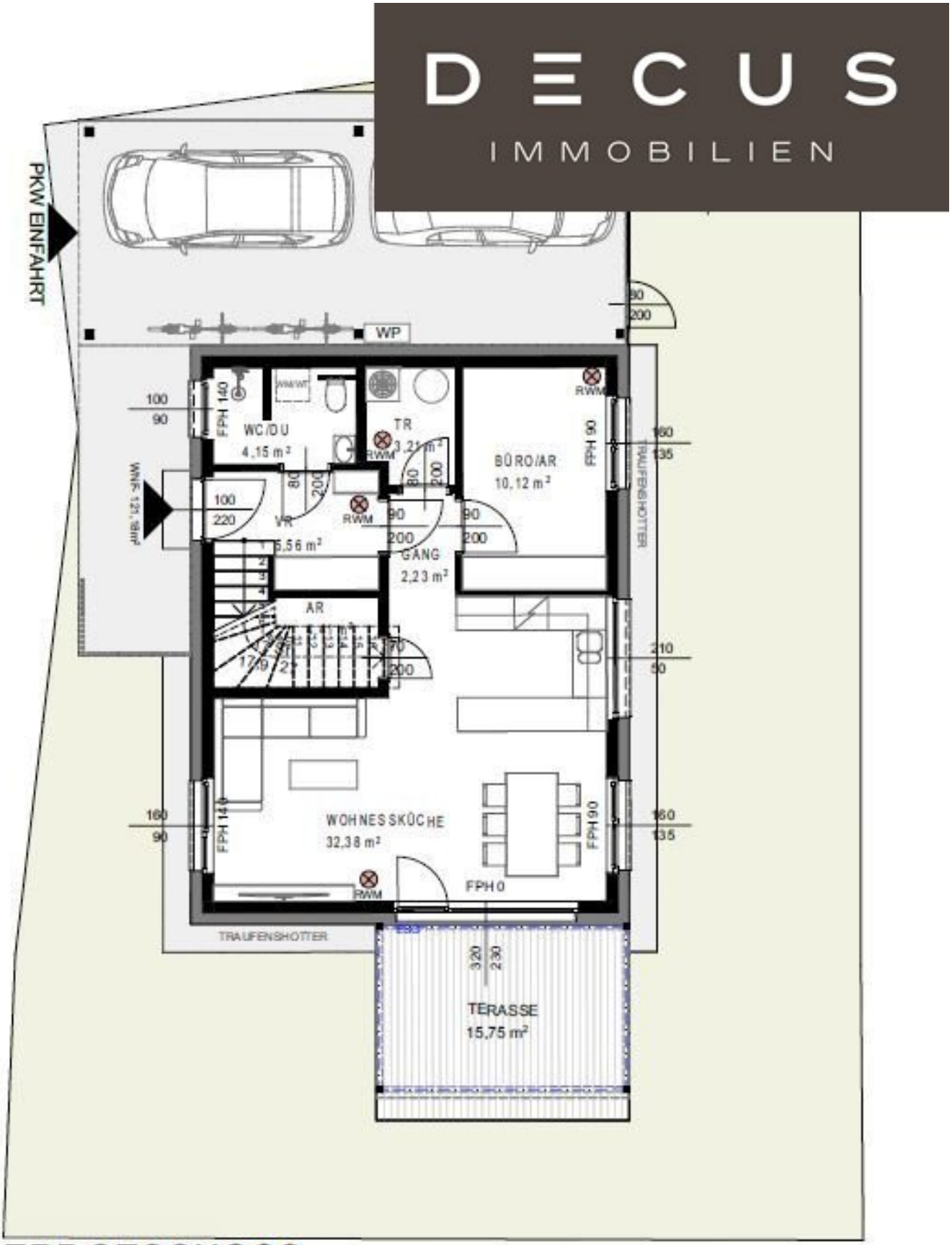

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

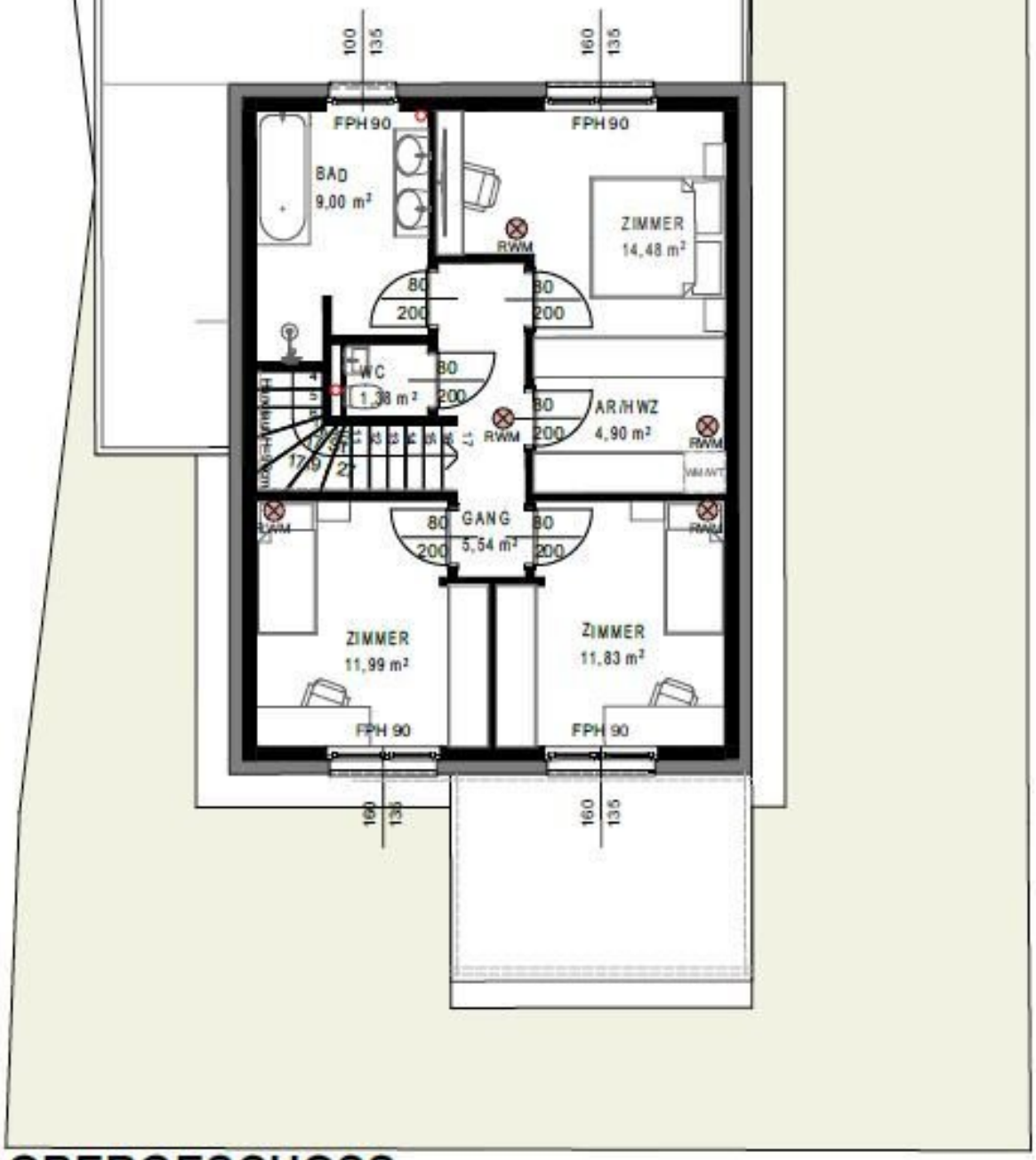


DECUS
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS

DECUS
IMMOBILIEN



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Neubauprojekt verbindet moderne Architektur, zeitgemäßen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen. Das Einfamilienhaus bietet rund 120 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie hochwertiger, zukunftsorientierter Haustechnik.

Besonders hervorzuheben: Jedes Haus befindet sich auf eigenem Eigengrund und verfügt über eine eigene Grundbuchnummer. Damit erwerben Sie nicht nur ein modernes Eigenheim, sondern auch das dazugehörige Grundstück als eigenständiges Eigentum.

Wohnen mit großzügigem Raumgefühl

Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 32 m² bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Schlafzimmer, ein Büro bzw. Arbeitszimmer, Badezimmer, WC/Dusche, Abstellflächen sowie einen praktischen Außenabstellraum. Terrasse, eigener Garten und Carport schaffen zusätzlichen Freiraum und Komfort.

Die wichtigsten Facts

ca. 120 m² Wohnfläche

ca. 15,75 m² Terrasse

eigener Garten

Carport und Außenabstellraum

Niedrigenergiebauweise

Wärmepumpe inklusive Fußbodenheizung

hochwertige 3-Scheiben-Verglasung

elektrische Rollläden

einbruchshemmende Hauseingangstüre

Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem

Vorbereitung für elektrische Markise

PV-Anlage gemäß den geltenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung

Ausführung maler- und belagsfertig

Energieeffizient & zukunftsorientiert

Das Haus wird als Niedrigenergiehaus ausgeführt. Die Kombination aus Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-Scheiben-Verglasung und moderner Gebäudehülle schafft die Basis für einen zeitgemäßen und energieeffizienten Wohnstandard. Eine PV-Anlage wird entsprechend den geltenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung vorgesehen.

NÖ Wohnbauförderung

Für das Projekt kann grundsätzlich die NÖ Wohnbauförderung berücksichtigt werden. Die Preise verstehen sich exklusive Wohnbauförderung. Die tatsächliche Förderhöhe richtet sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen des Landes Niederösterreich und den persönlichen Voraussetzungen.

Ein modernes Eigenheim auf Eigengrund – hochwertig ausgestattet, energieeffizient und ideal für alle, die langfristige Wohnqualität mit einem durchdachten Neubaukonzept verbinden möchten.

Ein besonderer Vorteil: Sie haben jetzt noch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen in die Planung einfließen zu lassen.

Je nach Planungs- und Baufortschritt können individuelle Anpassungen und Gestaltungswünsche berücksichtigt werden. So entsteht ein Zuhause, das optimal auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist und wirklich zu Ihnen passt.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <7.750m
Klinik <7.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <7.750m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.250m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap