

## Traumhafter Bungalow im Grünen - letztes Haus in der Straße mit Weitblick



DSC\_0374

**Objektnummer: O2100158870**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	783,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	690,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 222,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,89
<b>Kaufpreis:</b>	487.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>Heizkosten:</b>	125,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner





























## Objektbeschreibung

In einer wunderbar ruhigen Umgebung, direkt am Grünlandgürtel und neben dem Naturschutzgebiet von Fischamend, erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus / Bungalow - direkt bei der Bahn gelegen, aber durch die Geschwindigkeitsbegrenzung der vorbeifahrenden Züge nicht wirklich störend.

Dieses charmante Zuhause bietet eine solide Ziegelmassivbauweise mit Keller und Erdgeschoß, sowie die Option, ein weiteres Stockwerk hinzuzufügen bzw. kann man einen Zubau machen.

In den Jahren 2001 und 2018 wurden moderne Renovierungen durchgeführt, darunter eine neue Fassade mit Wärmedämmung, Fenster und eine Rückstauentlastung für das Kanalsystem. Im Inneren erwartet Sie Holzparkett in den Wohnbereichen, elegante Fliesen in den Nassräumen und hochwertige Innentüren, einige davon mit Glaseinsätzen.

Die Fenster sind doppelverglaste Thermofenster in weiß und verfügen über elektrische Außenjalousien sowie Innenjalousien und Fliegenschutzgitter. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente GAS-Therme mit Radiatoren und Wandpaneelen. In der Küche und im Vorzimmer sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort.

Für heiße Sommertage steht eine Klimaanlage im Schlafzimmer zur Verfügung. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Dusche und ein Waschbecken. Die Küche ist komplett ausgestattet, inklusive Geschirrspüler, E-Herd mit Ceranfeld und Kühl-Gefrierkombination.

Die Innenwände sind in frischen, einladenden Farben gestrichen und verleihen dem Haus eine freundliche Atmosphäre. Technisch ist das Haus bestens ausgestattet mit Anschlüssen für Kabel-SAT-TV, Internet und Telefon. Eine umfassende Alarmanlage mit Sensoren in allen Räumen bietet zusätzliche Sicherheit und lässt sich bequem per Fernbedienung steuern.

Im Außenbereich erwartet Sie ein Wintergarten auf der Terrasse, der als Windschutz dient. Die nach Norden ausgerichtete Terrasse ist mit stilvollen Steinplatten ausgelegt. Das Haus ist teilweise möbliert, darunter Tischlerarbeiten im Vorzimmer, in der Küche und in den Schlafzimmern.

Im Keller finden Sie eine Waschküche, einen Heiz- und Technikraum, einen Weinkeller sowie eine Infrarotsauna für entspannte Stunden. Der großzügige Garten bietet einen Pool, eine Bewässerungsanlage, eine Gartenhütte und einen stabilen Betenzaun für Privatsphäre. Die Garage verfügt über ein elektrisches Tor und bietet einen bequemen Innenzugang zum Haus.

**Kaufpreis VB 487.000,-- Euro**

Betriebskosten monatlich ca. 105,-- Euro  
Heizkosten monatlich ca. 180,-- Euro  
Stromkosten monatlich ca. 125,-- Euro

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder [j.fuhrmann@immo.express](mailto:j.fuhrmann@immo.express) zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.