

**Sommeraktion TOP Reihenhaus in Fischamend mit  
Dachausbau, Betonkernkühlung, Photovoltaikanlage und  
Einbauküche im Wert von 15.000,-- Euro für 435.000,--  
Euro**



RH-Enzersdorfer Str. Aussen

**Objektnummer: O2100162788**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

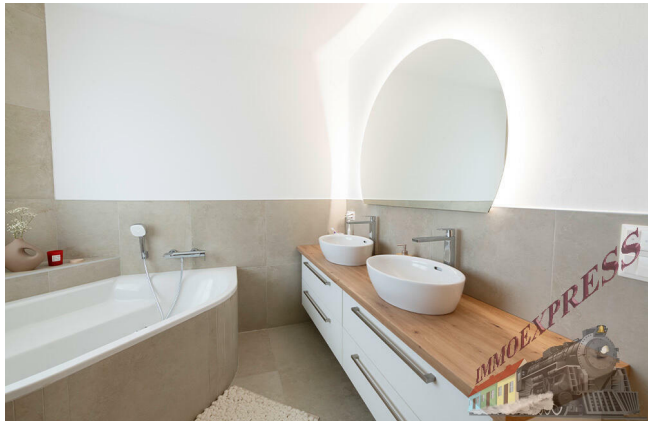




















## Objektbeschreibung

Dieses neu errichtete, bezugsfertige und sehr gut gelegene ziegelmassiv Reihenhaus in Fischamend besticht durch sein harmonisches Ensemble. Das Reihenhaus befindet sich am Eigengrund und weiters sind 2 Eigenparkplätze zugeteilt.

### Das Reihenhaus mit 3 Ebenen verfügt über

- 5 Zimmer
- 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 20 m<sup>2</sup> Terrasse
- Eigengarten mit ca. 70 m<sup>2</sup>
- Eigengrund
- 2 Eigenparkplätze
- Dachgeschoß ausgebaut
- Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe
- Betonkernkühlung (klimatisiert)
- ziegelmassiv Bauweise
- Einbauküche inklusive im Wert von 15.000,-- Euro
- gepflasterte Terrasse
- Rollrasen im Garten
- Photovoltaikanlage
- ausgebautes Dachgeschoß
- klimatisiert
- großzügiges Wohnen auf 3 Ebenen

Weiters sind alle Nahversorger sowie Ärzte, Schule, Kindergarten und der Bahnhof in einigen Gehminuten sehr gut zur erreichen.

**Kaufpreis 435.000,-- Euro belagsfertig** (schlüsselfertige Ausführung möglich)

Zur Information - die Bilder im Inserat sind vom bewohnten daneben liegenden Reihenhaus.

### Fischamend – niederösterreichische Stadtgemeinde im Bezirk Bruck an der Leitha

- in den östlich von Wien gelegenen Donau-Auen am Zusammenfluss der Flüsse Donau und Fischa
- nur wenige Kilometer von Wien entfernt | ideale Autobahn-, Bus- und Bahnanbindung
- familienfreundliche „Kinderstadt“ mit Kinderkrippe, Hort, Kindergarten
- drei modernen Kinderspielplätze
- ausgezeichnet im Kinderbetreuungsatlas der AK!
- Volksschule, Neue Mittelschule, Interessens- und Berufsorientierte Mittelschule
- umfangreiches Museums- und Kulturprogramm

- Teil des Römerlandes Carnuntum
- tolle Sehenswürdigkeiten, top-Infrastruktur & beste ärztliche Versorgung
- zahlreiche Freizeit-, Wander- u. Sportmöglichkeiten
- „Natura 2000“ EU-Schutzgebiet
- FFH (Fauna-Flora-Habitat) Natur- und Landschaftsschutzgebiet
- wunderschöne historische Gebäude
- mehrere Kirchen und der 1916 errichtete Wasserturm

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsverfasser - 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.