

## **Gut gelegenes Einfamilienhaus aber auch als Zweifamilienhaus verwendbar in Fischamend**



IMG\_1146

**Objektnummer: O2100163635**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	336,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	685.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



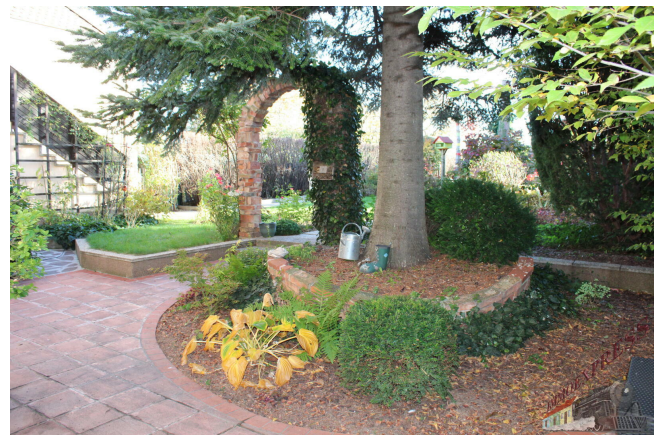
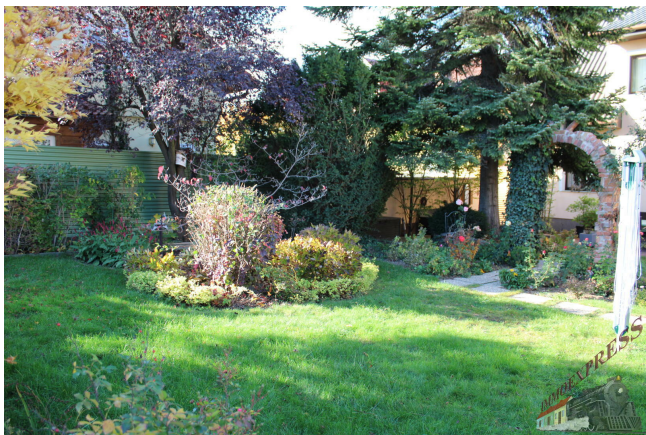




















## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses wunderschöne, gepflegte **Einfamilienhaus aber auch als Zweifamilienhaus verwendbar** in der charmanten Gemeinde Fischamend. Das Haus besticht durch seine ruhige Lage und den traumhaften Garten, der Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung bietet. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien und Pendler. Der Bahnhof ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar, während Sie Nahversorger und Schulen (inkl. Kindergarten) in nur 5 Minuten Fußweg erreichen. Wien ist mit dem Auto in etwa 12 Minuten erreichbar.

(Das Haus wurde ca. 1992 komplett saniert)

### Das Einfamilienhaus bzw. Zweifamilienhaus verfügt über

- 2 separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen
- 5 Zimmer
- Wohnfläche Obergeschoss: 80 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Erdgeschoss: 65 m<sup>2</sup>
- Keller: 80 m<sup>2</sup>
- Garage (20 m<sup>2</sup>)
- 2 Parkplätze privat vor der Garageneinfahrt
- Glasfaserkabel in der Garage vorhanden
- Werkstatt (15 m<sup>2</sup>)
- 2 Terrassen (15 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup>)
- 2 Balkone (4 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup>)
- Spielplatz im Garten
- Swimmingpool beheizt
- 4 Gartenhütten
- voll ausgestattete Küche
- Teilmöblierung (Möbel auf Maß)
- Wohnräume mit durchgehenden Holzböden
- Gesamtnutzfläche ca. 336 m<sup>2</sup>
- wunderschöner sehr gepflegter Garten mit Altbaumbestand
- unverbauter Weitblick vom hinteren Teil des Gartens auf die Felder
- Grundstücksgröße ca. 1.000 m<sup>2</sup> Bauklasse I und II 40 % Bebaubarkeit offen und gekuppelt

**Kaufpreis VB 685.000,-- Euro**

### 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.