

**Gut gelegenes Einfamilienhaus aber auch als  
Zweifamilienhaus verwendbar mit 16 Zimmer in  
Fischamend - Dachgeschoß Ausbau als Penthouse  
möglich**



IMG\_2544

**Objektnummer: O2100166470**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2401 Fischamend              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 450,00 m²                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 562,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 16                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                            |
| <b>Garten:</b>                       | 1.300,00 m²                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 101,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,63                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 890.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 280,61 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                              |

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner









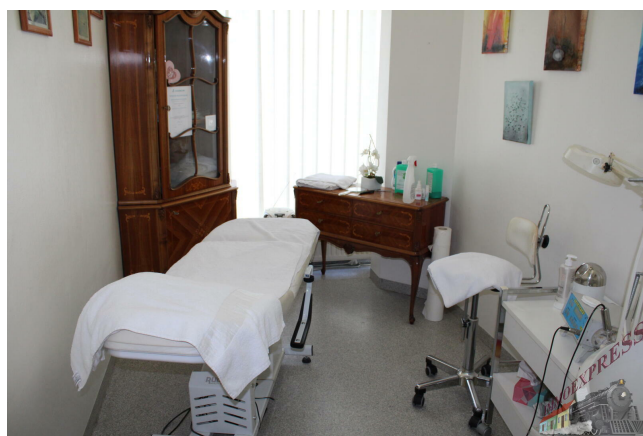
















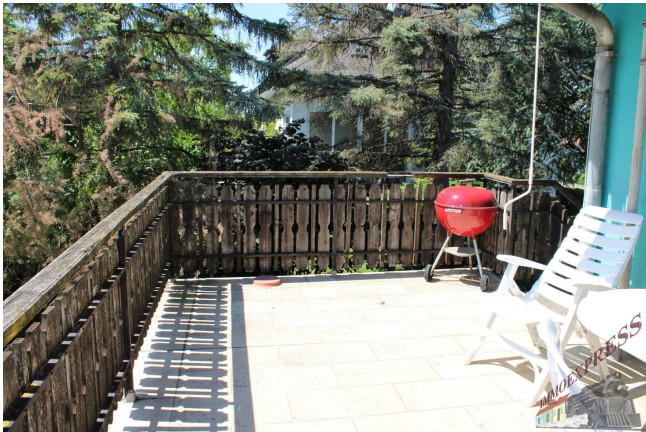
















## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses wunderschöne, gepflegte sehr große **Einfamilienhaus aber auch als Zweifamilienhaus verwendbar** in der charmanten Gemeinde Fischamend. Zur Zeit befindet sich im kompletten Erdgeschoß als auch zum Teil im Obergeschoß ein Friseursalon und ein Beauty - Studio. Das Haus liegt an der Straßenfront und verfügt über einen sehr schönen Garten, der Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung bietet. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien und Pendler sowie Gewerbetreibende. Der Bahnhof ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar, während Sie Nahversorger und Schulen (inkl. Kindergarten) in nur 7 - 8 Minuten Fußweg erreichen. Wien ist mit dem Auto in etwa 12 Minuten erreichbar. Sollte das Geschäft mit Kundenstock mit verkauft werden, wird man man noch bezüglich Ablöse für den Kundenstock alles besprechen.

### Das Einfamilienhaus bzw. Zweifamilienhaus verfügt über

- 2 separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen
- 16 Zimmer
- Wohnfläche bzw. Geschäftsfläche mit Garage Erdgeschoß ca. 280 m<sup>2</sup> mit ca. 2,70 m Raumhöhe
- Wohnfläche Obergeschoß ca. 250 m<sup>2</sup> inkl. 40 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche
- Garage (20 m<sup>2</sup>)
- mehrere Parkplätze privat auf dem Grundstück vorhanden
- 1 Terrassen mit ca. 25 m<sup>2</sup>
- 1 Geräteschuppen ca. 17 m<sup>2</sup>
- voll ausgestattete Küche
- Teilmöblierung
- Wohnräume mit durchgehenden Holzböden
- Gesamtnutzfläche ca. 562 m<sup>2</sup>
- wunderschöner sehr gepflegter Garten mit Altbaumbestand
- Grundstücksgröße gesamt ca. 1.655 m<sup>2</sup> davon ca. die Hälfte Baugrundstück Bauklasse I und II mit 50 % Bebaubarkeit offen und gekuppelt - die hintere Hälfte des Baugrundstücks ist Industriegrund und kann je nach Bedarf mit der Gemeinde und der niederösterreichischen Bauordnung, falls gewünscht besprochen und verwendet werden. (zur Zeit sehr schöner Garten)
- Photovoltaik / Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung
- 2 Klimageräte im Erdgeschoß
- Alarmanlage
- Kamin
- Ziegelmassivbauweise mit Heraklith gedämmt sowie die neuen Zubauten mit 10 cm Wärmeschutzdämmung
- Toplage
- Gute Anbindung an die Autobahn
- 5 Autofahrminuten zum Flughafen Schwechat



- **12 Autofahrminuten nach Wien**
- **Energieausweis gültig bis 2035**

**Kaufpreis VB 890.000,-- Euro**

**Betriebskosten monatlich ca. 308,67 Euro**

**Stromkosten monatlich ca. 110,40 Euro**

**Heizkosten monatlich ca. 298,-- Euro (Verbrauch ca. 3071 Liter Heizöl leicht jährlich)**

### **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.