

**Gut gelegenes Geschäftslokal aber auch als Ein - bzw.
Zweifamilienhaus verwendbar mit 16 Zimmer in
Fischamend - Dachgeschoß Ausbau als Penthouse
möglich**



IMG_2544

Objektnummer: O2100166722

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

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

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

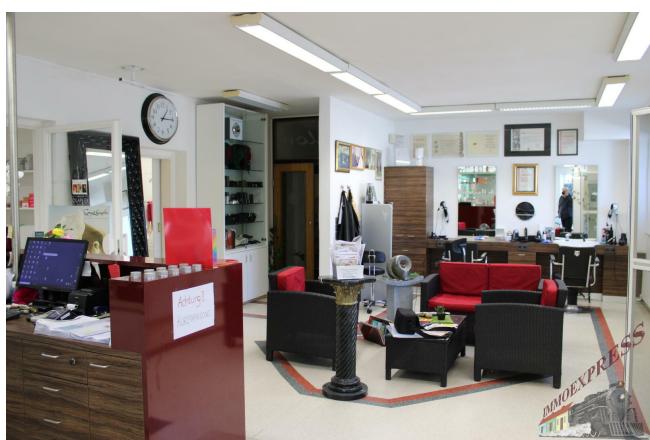
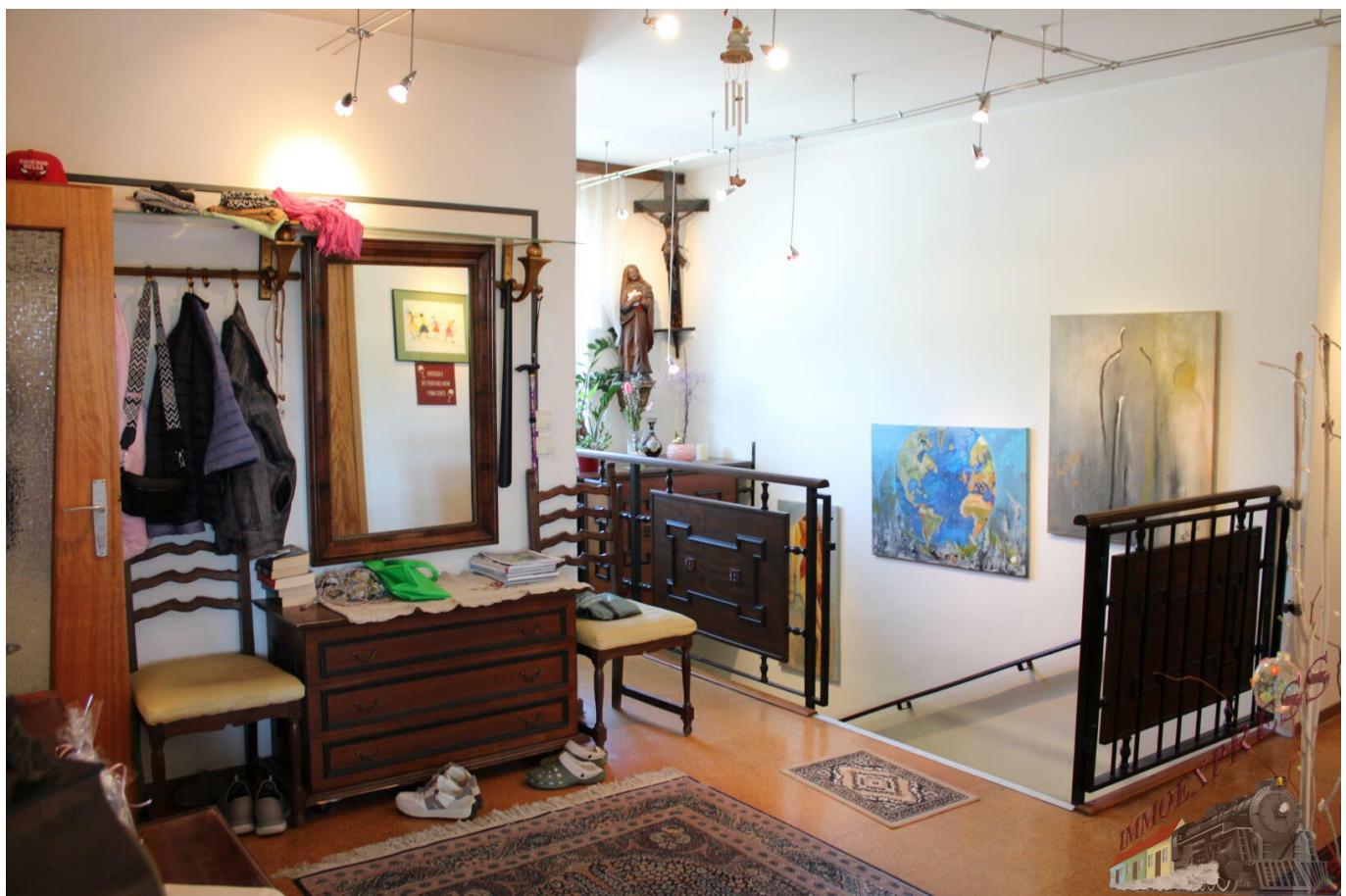
Ihr Ansprechpartner

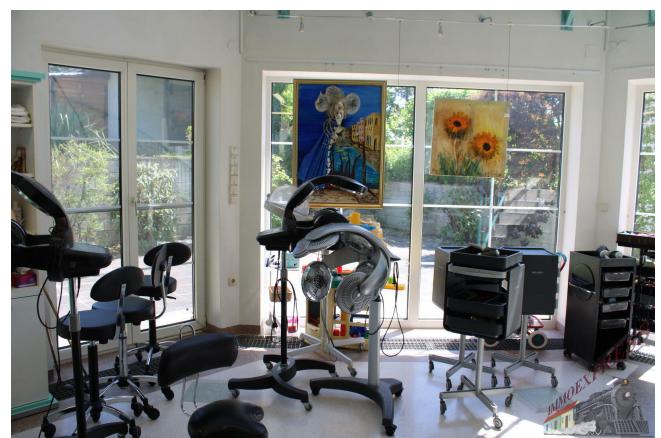
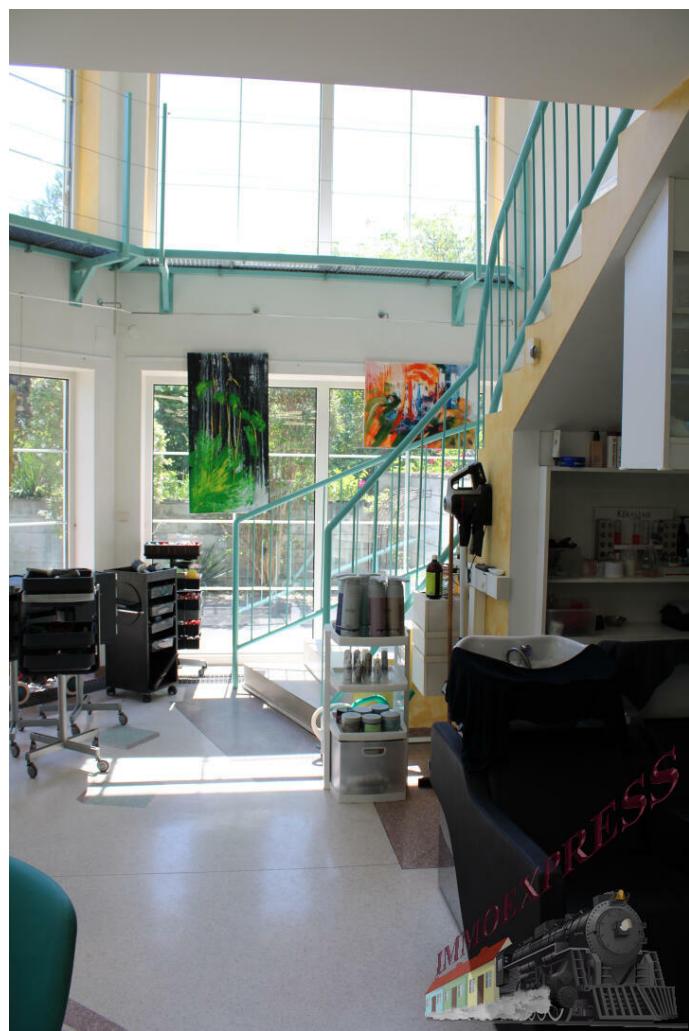


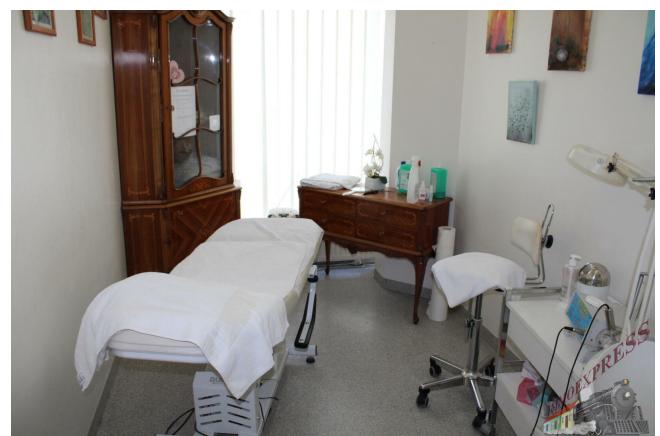








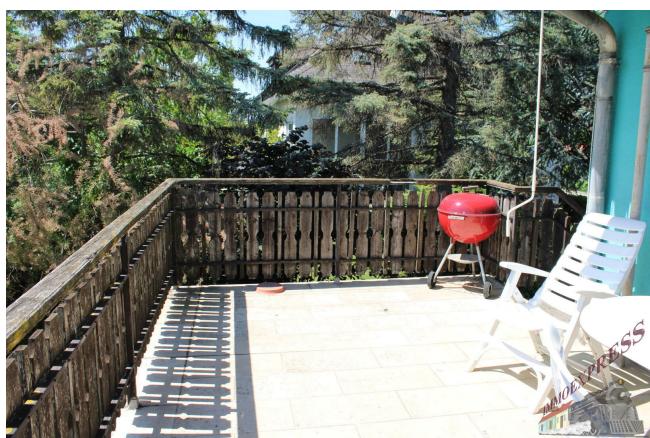














Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses wunderschöne, gepflegte sehr große Geschäftslokal welches auch als **Einfamilienhaus aber auch als Zweifamilienhaus verwendbar ist**, 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 Geschäftslokal verfügt über

- **2 separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen**
- **16 Zimmer**
- **Wohnfläche bzw. Geschäftsfläche mit Garage Erdgeschoß ca. 280 m² mit ca. 2,70 m Raumhöhe**
- **Wohnfläche Obergeschoß ca. 250 m² inkl. 40 m² Geschäftsfläche**
- **Garage (20 m²)**
- **mehrere Parkplätze privat auf dem Grundstück vorhanden**
- **1 Terrassen mit ca. 25 m²**
- **1 Geräteschuppen ca. 17 m²**
- **voll ausgestattete Küche**
- **Teilmöblierung**
- **Wohnräume mit durchgehenden Holzböden**
- **Gesamtnutzfläche ca. 562 m²**
- **wunderschöner sehr gepflegerter Garten mit Altbaumbestand**
- **Grundstücksgröße gesamt ca. 1.655 m² 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 Bahnansbindung
- 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% Eintragsgebühr

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 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 DoppelmaiklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaiklerInn auf Anfrage gerne.