

Eigentumswohnung mit Loggia – zentrale Lage in Fischamend



Wohnzimmer

Objektnummer: 2434_2135

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Enzersdorferstraße 9
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	ca. 1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	179.900,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

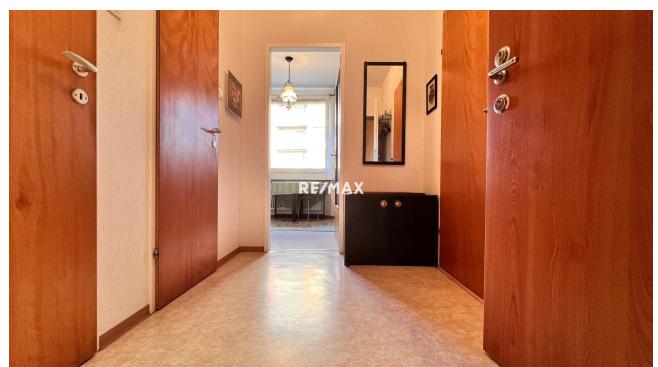
Ihr Ansprechpartner



Daniel KIS

RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

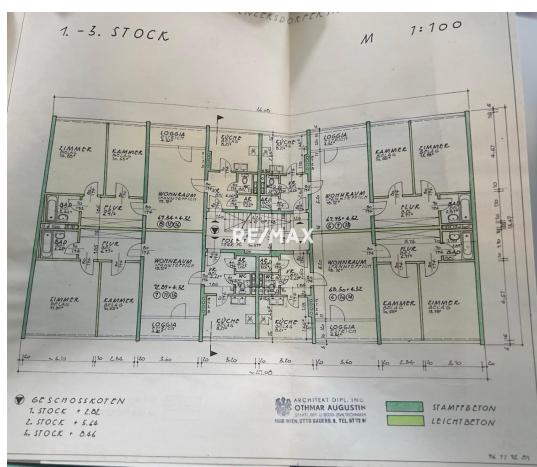
H +43 664 54 84 256











Objektbeschreibung

Wohnfläche: 72,89 m²

Loggia: 4,32 m²

Gesamtnutzfläche: 75,05 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 3. Obergeschoss

Zustand: gepflegt, sofort beziehbar

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und eine Sicherheitstür

Baujahr: 1975–1976 (letzte bauliche Änderung 2016)

Heizung & Warmwasser: zentral über Fernwärme, Abrechnung nach Nutzfläche

Wohnungseigentum

Energieausweis:

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Heizwärmebedarf (HWB Ref): 94,3 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,01

Kosten:

Rücklage – € 87,29

Betriebskosten inkl. Verwaltung Akonto – € 162,16

Heizung & Warmwasser Akonto – € 209,23

Kabelsignal / Medien – € 9,09

Rücklagenstand (Stiege 1, 13.10.2025): € 34.420,87

Gebäude & Zustand:

2023 Umstellung auf zentrale Fernwärmeheizung

Laufend gepflegte Wohnanlage mit ordentlicher Verwaltung

Keine offenen Sanierungsrückstände

Lage & Umgebung:

Bahnhof Fischamend (S7 Richtung Wien & Flughafen): ca. 4 Gehminuten

Bushaltestelle: ca. 150 m

Supermärkte (Billa Plus, Spar, Hofer): 500–800 m

Apotheke & Ärztezentrum: ca. 600 m

Kindergarten & Schulen: im Ort

Flughafen Wien-Schwechat: ca. 7 Minuten Fahrzeit

Wien Zentrum: ca. 25 Minuten mit S-Bahn oder Auto

Donauauen Nationalpark: Naherholungsgebiet mit Rad- & Wanderwegen

Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Fischamend, direkt an der

Enzersdorferstraße.

Von hier erreicht man den Bahnhof, Supermärkte und das Ärztezentrum in wenigen Minuten zu Fuß.

Die Räume sind hell und gut geschnitten, die Loggia bietet einen kleinen Rückzugsort zum Entspannen.

Das Haus wird regelmäßig gepflegt.

Der Rücklagenstand liegt per 13.10.2025 bei € 34.420,87.

Eine gepflegte Wohnung mit guter Anbindung – praktisch im Alltag und mit solider Substanz.

Kontakt:

Daniel Kis

? +43 664 54 84 256

?? d.kis@remax-vital.at Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 95.6 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm C

ebedarf:

Faktor Gesamten 2.15

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge D

samtenergieeffizi

enz:

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.