

**ZIEGELMASSIVHAUS • GARTEN • TERRASSE • 2  
PKW-STELLPLÄTZE • EIGENTUMSGRUND •  
FISCHAMEND**



**Objektnummer: 28288**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## 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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

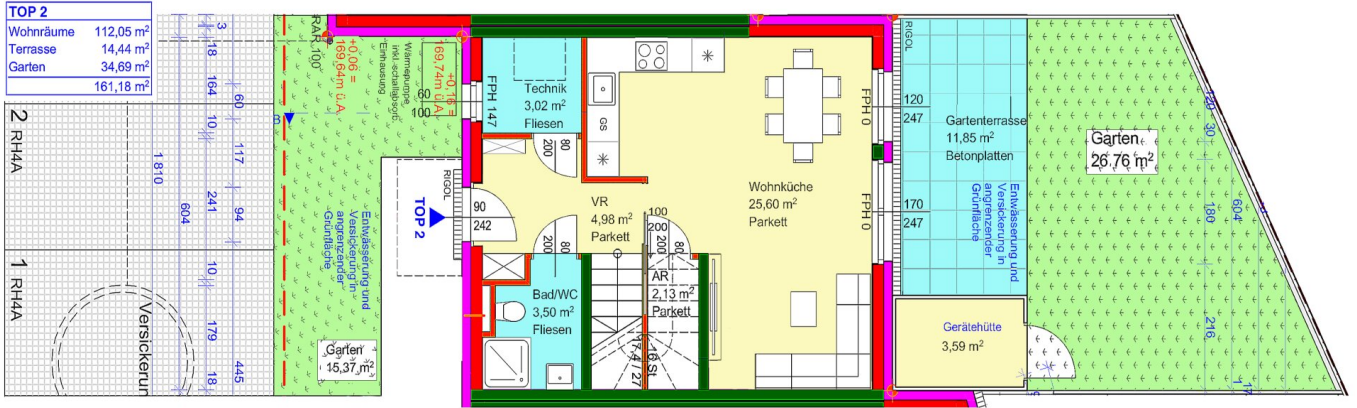


**TRISTAR Immobilien**

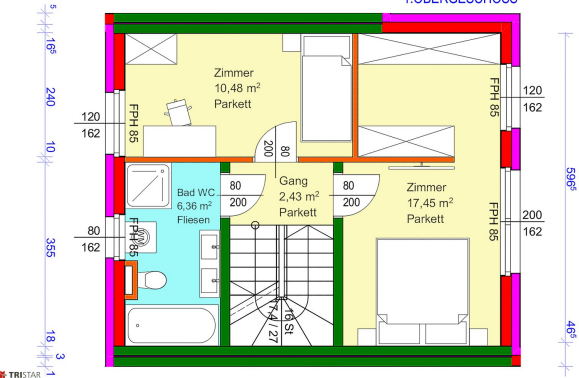
TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10



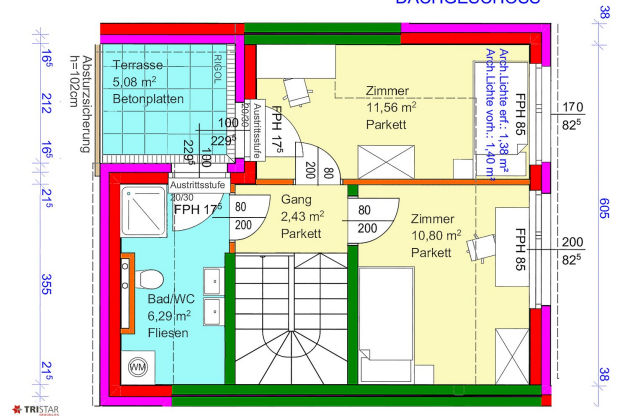
# ERDGESCHOSS



# 1.OBERGESCHOSS

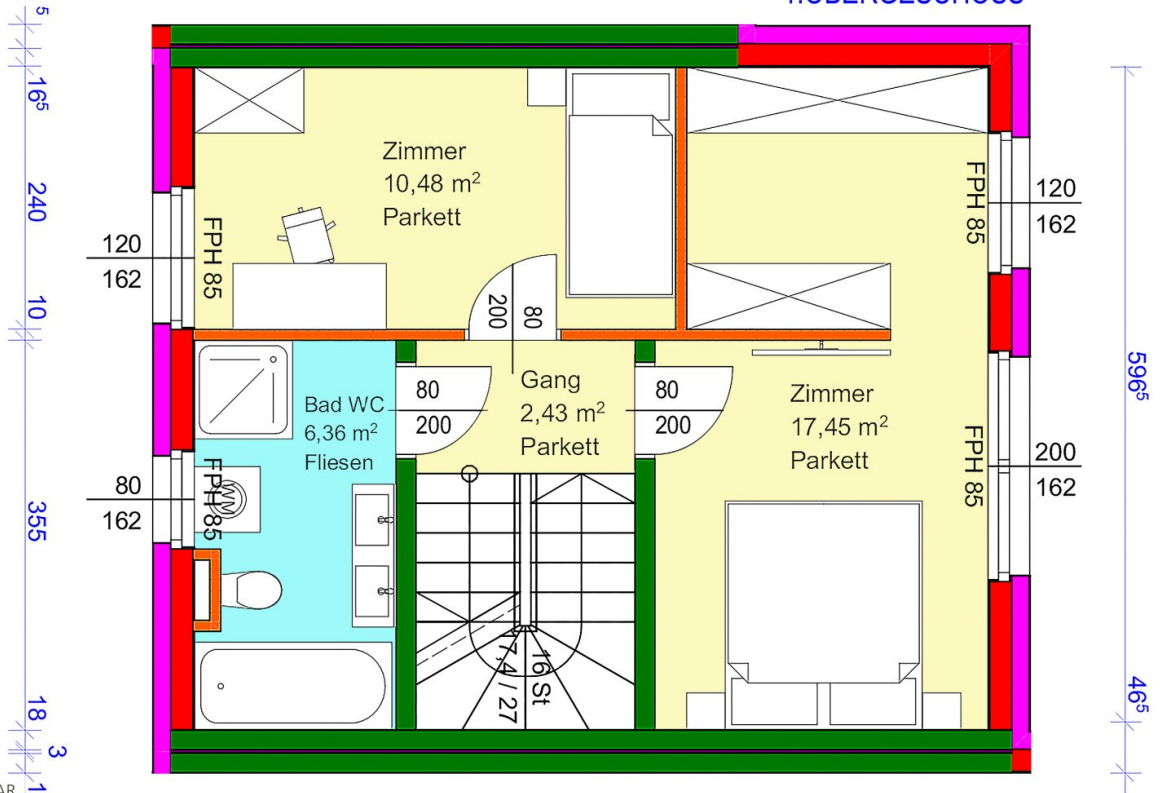


# DACHGESCHOSS

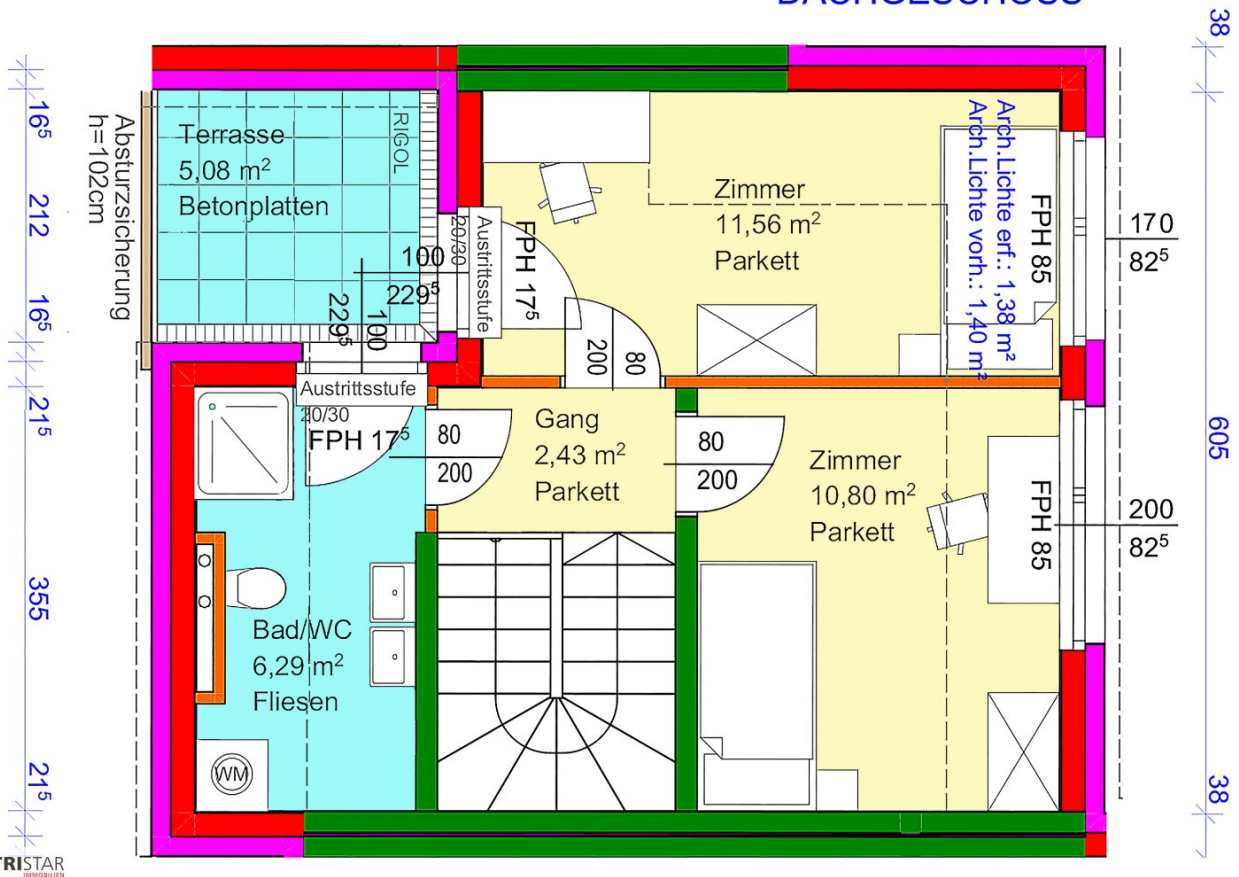




# 1.OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

- **ZIEGELMASSIV & EIGENTUM**

Zum Verkauf gelangt ein hochwertiges **Ziegelmassivhaus mit 5 Zimmern**, einer **Gartenfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>**, einer **Terrasse von ca. 12 m<sup>2</sup>+ Dachgeschossterrasse** und **2 PKW-Stellplätzen**.

Es handelt sich um **Eigentumsgrund**, sodass **keine Pacht- oder Baurechtsgebühren** (inkl. inflationsbedingter Indexanpassungen) für die nächsten 80–90 Jahre anfallen.

Das Haus befindet sich derzeit im belagsfertigen Zustand; **der Käufer kann noch für kurze Zeit bei der Material- und Ausstattungswahl mitgestalten**.

Das Projekt liegt in Fischamend – ideal positioniert **zwischen Wien und dem Neusiedler See** – und profitiert von einer **sehr gut ausgebauten Infrastruktur sowie optimalen Verkehrsanbindungen in alle Richtungen**.

Fischamend bietet zudem eine **lebendige und zeitgemäße Wohnlage mit viel Grün, guten Schulen und Einkaufsmöglichkeiten**.

Durch die Nähe zum **Flughafen Wien** ist die Lage auch für Flughafenmitarbeiter ideal.

- **VIEL ZEIT – WENIGER GELD**

Dieses moderne **Ziegelmassivhaus** stellt **eine ausgezeichnete Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger** dar.

Dank seiner **idealen Hausgröße, der hochwertigen Ausstattung und der attraktiven Lage** eignet es sich perfekt für alle, die in stabile, inflationsgeschützte Immobilienwerte investieren möchten („**Grundbuch statt Sparbuch**“) und damit ihre finanzielle Unabhängigkeit langfristig sichern wollen.

Gerade im Ruhestand verfügt man oft über **viel Zeit, jedoch über begrenzte finanzielle Mittel** („**Pensionslücke**“).

Ein eigenes, **massiv gebautes Haus, für das später keine Miete mehr zu bezahlen ist – oder das im Idealfall sogar Mieteinnahmen generiert** –, kann diese Lücke effizient schließen und zu echter **finanzieller Freiheit** führen.

Wie man so treffend sagt: „**Jeder zahlt im Laufe seines Lebens ein bis zwei Immobilien. Die einzige Entscheidung ist: Wem sollen sie am Ende gehören?**“



- **INDIVIDUELL ANGEPASSTE FINANZIERUNG**

Unsere **erfahrenen Finanzierungspartner unterstützen Sie gerne bei der Entwicklung einer optimal auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Finanzierungslösung.**

Top-Finanzierungskonzepte stehen **sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger** bereit.

Durch eine **langfristige Fixzins-Finanzierung bleibt die Kreditrate stabil**, während **Mieteinnahmen aufgrund regelmäßiger Indexanpassungen langfristig steigen.**

In Kombination mit der **erwarteten Wertsteigerung aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit – historischer Tiefstand der Baubewilligungen: von 72.500 im Jahr 2017 auf nur noch 32.100 im Jahr 2024 (-56 %) –** kann dies das Vermögen von Anlegern erheblich steigern.

- **GARTEN/ TERRASSE/ 2 PKW STELLPLÄTZE/ ERDGESCHOSS/ OBERGESCHOSS/ DACHGESCHOSS:**

---

**HAUS 2 = ca. 166 m<sup>2</sup> Gesamtfläche!**

- **WNFL ca. 107,03 m<sup>2</sup> (5 Zimmer) + GARTEN ca. 46 m<sup>2</sup> + 2 TERRASSEN ca. 17 m<sup>2</sup> + 2 PKW Stellplätze ca. 25,50 m<sup>2</sup> = EUR 479.000 - SCHLÜSSELFERTIG!**

- 
- **AUSSTATTUNG:**

**Fußbodenheizung UND -kühlung über Luftwärmepumpe**

Vorbereitung für die **Photovoltaik-Anlage**

**Ziegelmassivbauweise** – eine erstklassige Investition für gegenwärtige und **kommende Generationen**

Zum Schutz vor extremer **Hitze und Kälte** sind bei dem Projekt hochwertige, **dreifach verglaste Fenster** installiert

**Fliesen** in den Sanitärbereichen (Schlüsselfertig)

Die Badezimmer sind mit **Badewannen** und/oder **Duschen** ausgestattet (Schlüsselfertig)

### **Frostsicherer Kaltwasseranschluss**

- **LAGE:**

**Die Beantwortung ist bei uns automatisiert (24/7), sodass wir die Anfragen unserer Kunden innerhalb von 2-3 Sekunden beantworten können** (bitte überprüfen Sie ggf. Ihren Spam-Ordner)!

Ein detailliertes **Lageexposé mit 65 Seiten**, das eine Übersicht aller relevanten Anbindungen, Kindereinrichtungen, Möglichkeiten zur Nahversorgung, Freizeitangebote und vieles mehr enthält, **wird automatisch nach Ihrer Anfrage zugesendet!**

- **VERMITTLUNGSPROVISION / DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT:**

Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Vermittlungsprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. (insgesamt 3,6 %) beträgt und mit Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts (Annahme des Kaufanbots ohne aufschiebende Bedingungen durch den Verkäufer) fällig wird. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

**ZIEGELMASSIVHAUS • GARTEN • TERRASSE • 2 PKW-STELLPLÄTZE •  
EIGENTUMSGRUND • FISCHAMEND**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.