

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



 TRISTAR
IMMOBILIEN

 S. DORANOVIC
photos by

Objektnummer: 28288

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Nutzfläche:	166,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	46,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

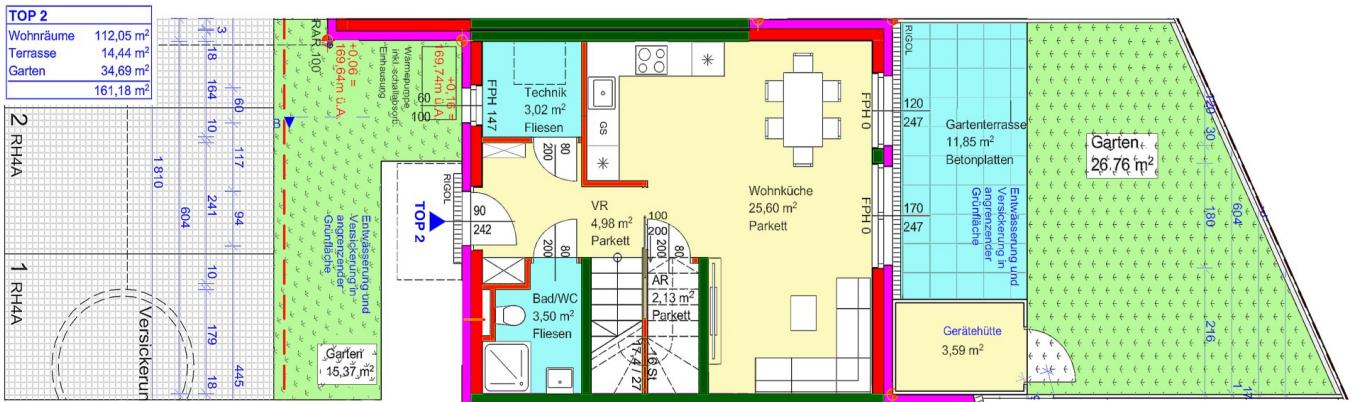


TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10

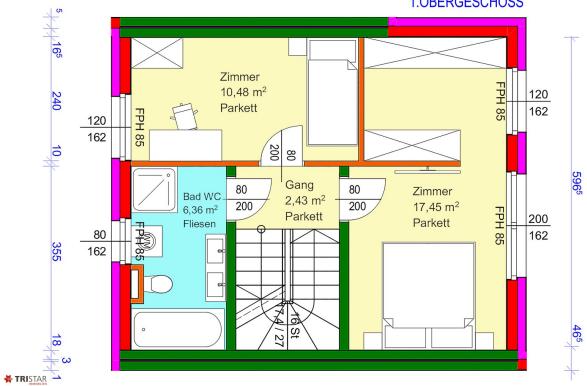


ERDGESCHOSS

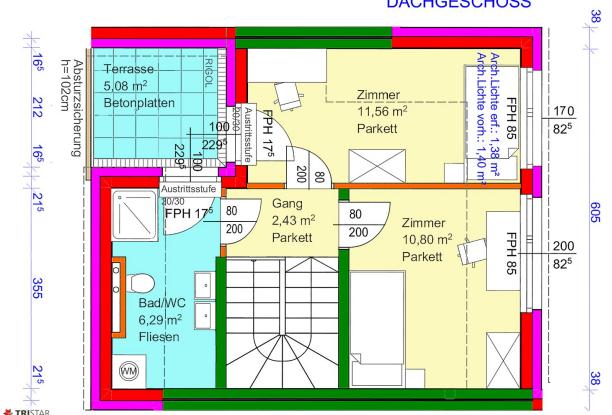


★ TRISTAR

1.OBERGESCHOSS



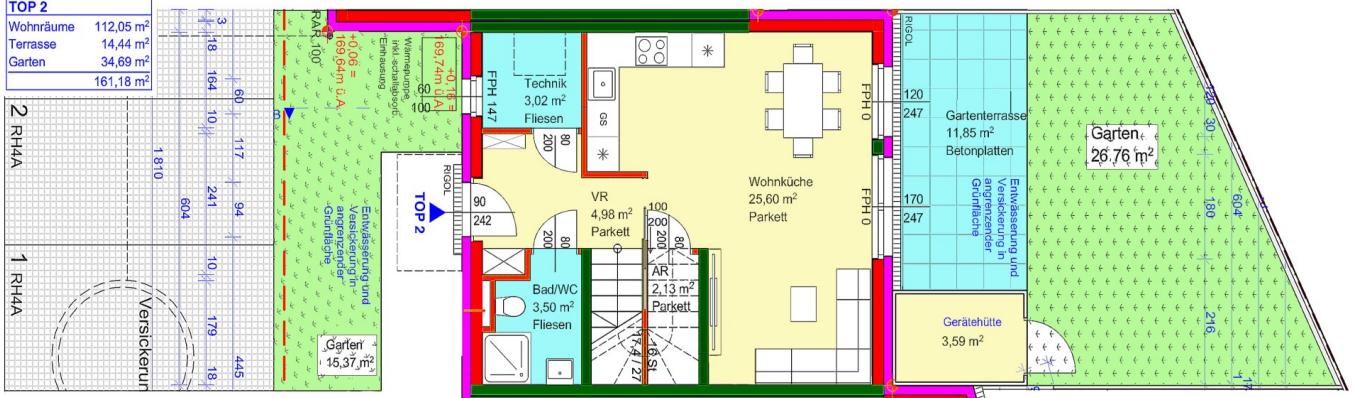
DACHGESCHOSS



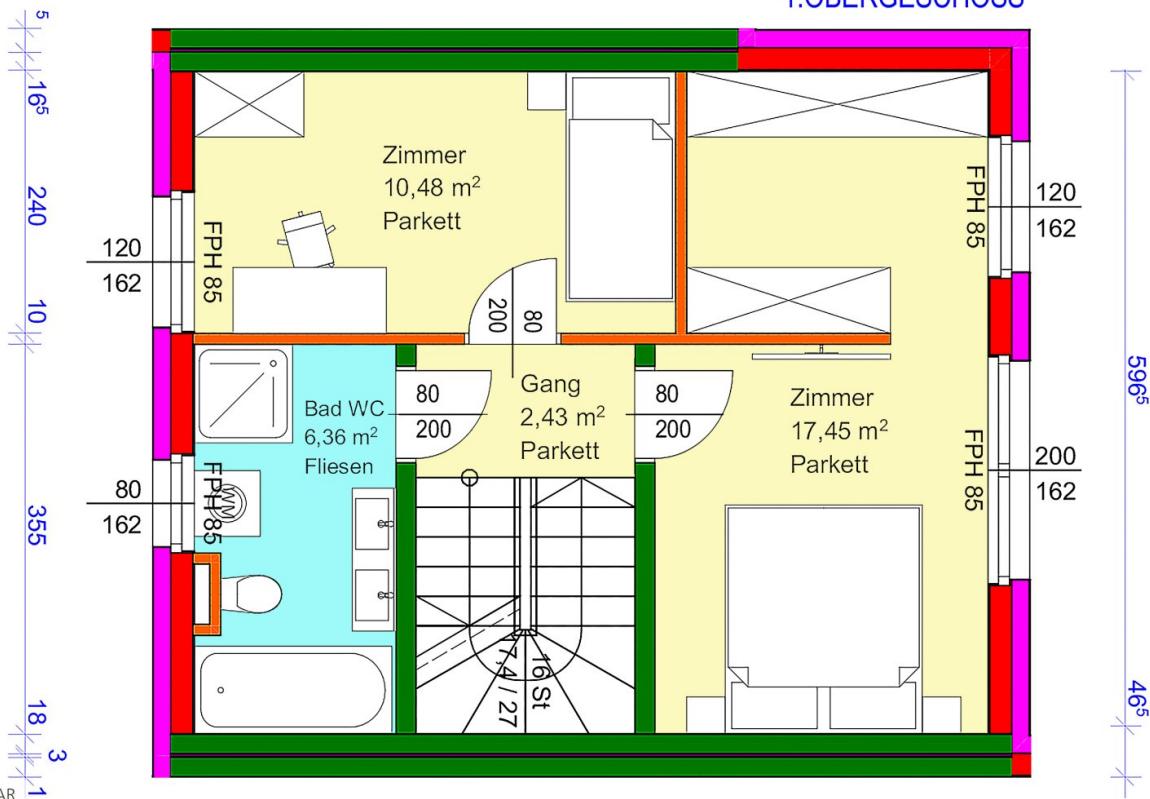
★ TRISTAR

ERDGESCHOSS

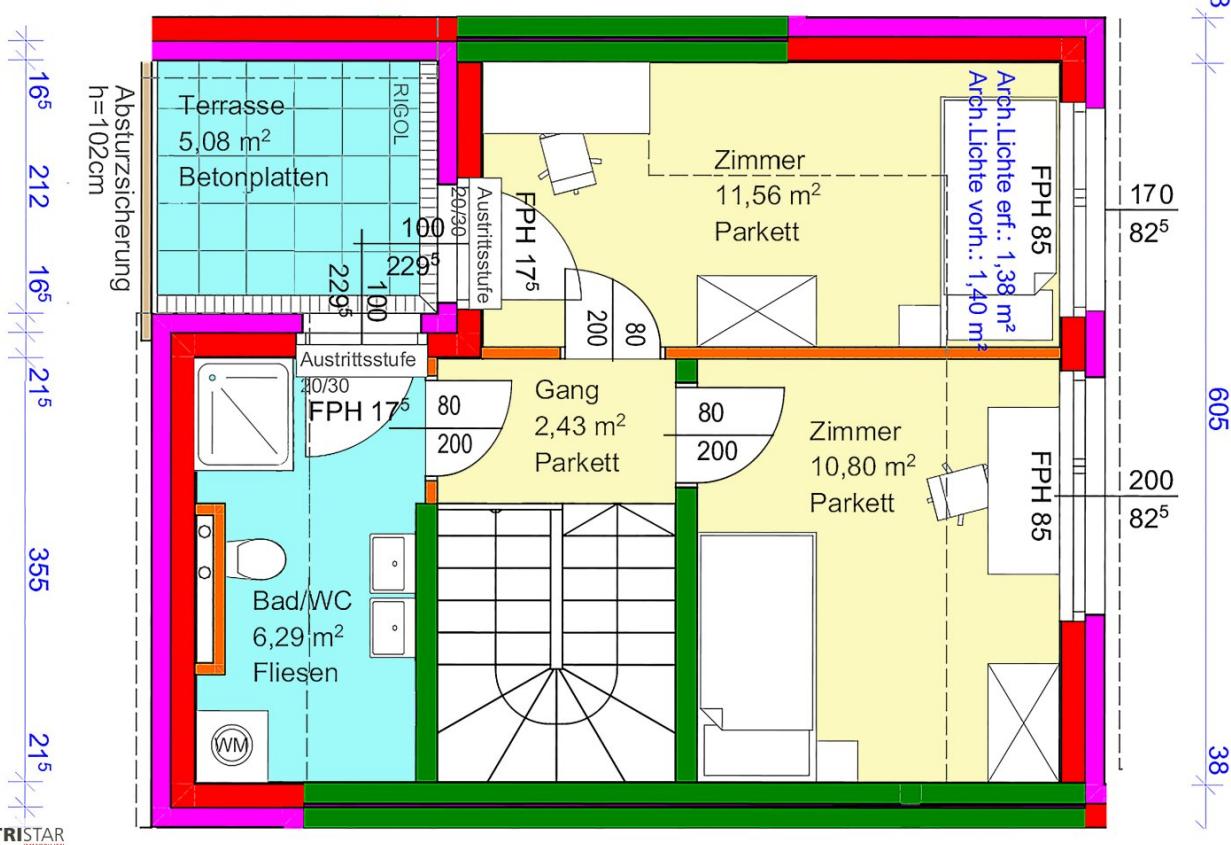
TOP 2	
Wohnräume	112,05 m ²
Terrasse	14,44 m ²
Garten	34,69 m ²
	161,18 m ²



1.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

- **ZIEGELMASSIV & EIGENTUM**

Zum Verkauf gelangt ein hochwertiges **Ziegelmassivhaus mit 5 Zimmern**, einer **Gartenfläche von ca. 46 m²**, einer **Terrasse von ca. 12 m²** + **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 begrenztere 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 m² Gesamtfläche!

- **WNFL ca. 107,03 m² (5 Zimmer) + GARTEN ca. 46 m² + 2 TERRASSEN ca. 17 m² + 2 PKW Stellplätze ca. 25,50 m² = 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.