

Neugasse, 2401 Fischamend | Haus | Objektnummer: 1553

# Fischamend - Top gepflegtes Reihenhaus mit romantischem Südwestgarten!



Ihr Ansprechpartner

**Markus Schafroth**

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

| [sm@mm-immo.at](mailto:sm@mm-immo.at)

| [www.mm-immo.at](http://www.mm-immo.at)

## Fischamend - Top gepflegtes Reihenhaus mit romantischem Südwestgarten!



### Beschreibung

#### **Fischamend - Top gepflegtes Reihenhaus mit romantischem Südwestgarten!**

Dieses besonders hochwertig und exklusiv ausgestattete, bestens gepflegte Ziegelhaus, mit sonnigem Garten in einer attraktiven Wohnanlage mit Wohlfühlcharakter, verfügt über insgesamt 7 Räume, davon 4 Wohnräume, mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 242m<sup>2</sup>. Der gesamte Garten, sowie die Außenanlagen sind mit viel Liebe zum Detail angelegt und besonders gepflegt. Die Errichtung eines Pools wäre möglich. Die vom Wohnzimmer aus direkt begehbare Terrasse verfügt über ein hochwertiges Beschattungssystem, das individuell mittels elektrischer Steuerung, je nach Bedarf und Sonnenstand bzw. Wetterlage angepasst werden kann. Im Wohnzimmer wurde ein stimmungsvoller Kamin mit Kachelofenfunktion errichtet. Die Garage verfügt über ein elektrisches Tor mit Türfunktion, sowie einem direkten Zugang zum Haus und in den Garten.

#### Weitere Ausstattungsmerkmale:

Ziegelwände  
teilweise geölte Parkettböden  
Bramac-Ziegeldach  
Überdachte Terrasse mit einem elektrisch steuerbarem Beschattungssystem  
Kamin-Kachelofen  
Teich  
Außergewöhnliche Gartenarchitektur  
Außenjalousien

Das Haus wurde ca. im Jahr 2000 auf einem ca. 250m<sup>2</sup> Eigengrund errichtet und verfügt über eine Gaszentralheizung.

#### Gartenebene: ca. 57m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 42m<sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse, Garten und hochwertigem Kamin - Kachelofen  
Küche - bestens ausgestattet mit Fenster  
Vorraum - Eingang straßenseitig  
Gästetoilette  
Diele - Eingang von Garage, Abgang ins Untergeschoß

Obergeschoß: ca. 62m<sup>2</sup>

zentraler Vorraum

3 Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette, Fenster

Untergeschoß: ca. 61m<sup>2</sup>

zentraler Vorraum mit Gaszentralheizung

Freizeitraum ca. 25m<sup>2</sup>

Wirtschaftsraum ca. 18m<sup>2</sup>

Lagerraum

Dachboden: ca. 60m<sup>2</sup>

gerichtet für den Selbstausbau

Gesamtnutzfläche des Hauses von ca. 242m<sup>2</sup>

davon ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (Gartengeschoß, Obergeschoß)

ca. 61 m<sup>2</sup> Untergeschoß (3 Räume)

ca. 60 m<sup>2</sup> Dachboden (gerichtet für Selbstausbau)

zuzüglich Garage ca. 17 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>

Vorgarten

Westgarten vom Wohnbereich begehbar

Die Wohnanlage verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung und Infrastruktur. Billa fußläufig erreichbar.

Gute Infrastruktur mit Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind in Fischamend verfügbar.

Naherholungsgebiete sind mit den Donau-Auen, dem Neusiedlersee, dem Leiterrgebirge, sowie zahlreichen Weinbaugebieten gut erreichbar. Wien ist in 15 Minuten erreichbar.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 250 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 121 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.01.2024
Nutzfläche:	ca. 240 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Rohdachbodenfläche:	ca. 60 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Kellerfläche:	ca. 61 m <sup>2</sup>	Bauart:	Neubau
Terrassenfläche:	ca. 20 m <sup>2</sup>	Baujahr:	2000
Garagenfläche:	ca. 17 m <sup>2</sup>	Ausrichtung:	Ostwesten
Zimmer:	4,5	Energieausweis	
Bäder:	1	HWB:	80 kWh/m <sup>2</sup> a
WCs:	2	fGEE:	1,43
Abstellräume:	3		
Gärten:	1		
Keller:	1		
Terrassen:	1		
Garagen:	1		
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
WCs:	Gäste-WC	Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC	Extras:	Abstellraum, Fitnessraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	524.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos











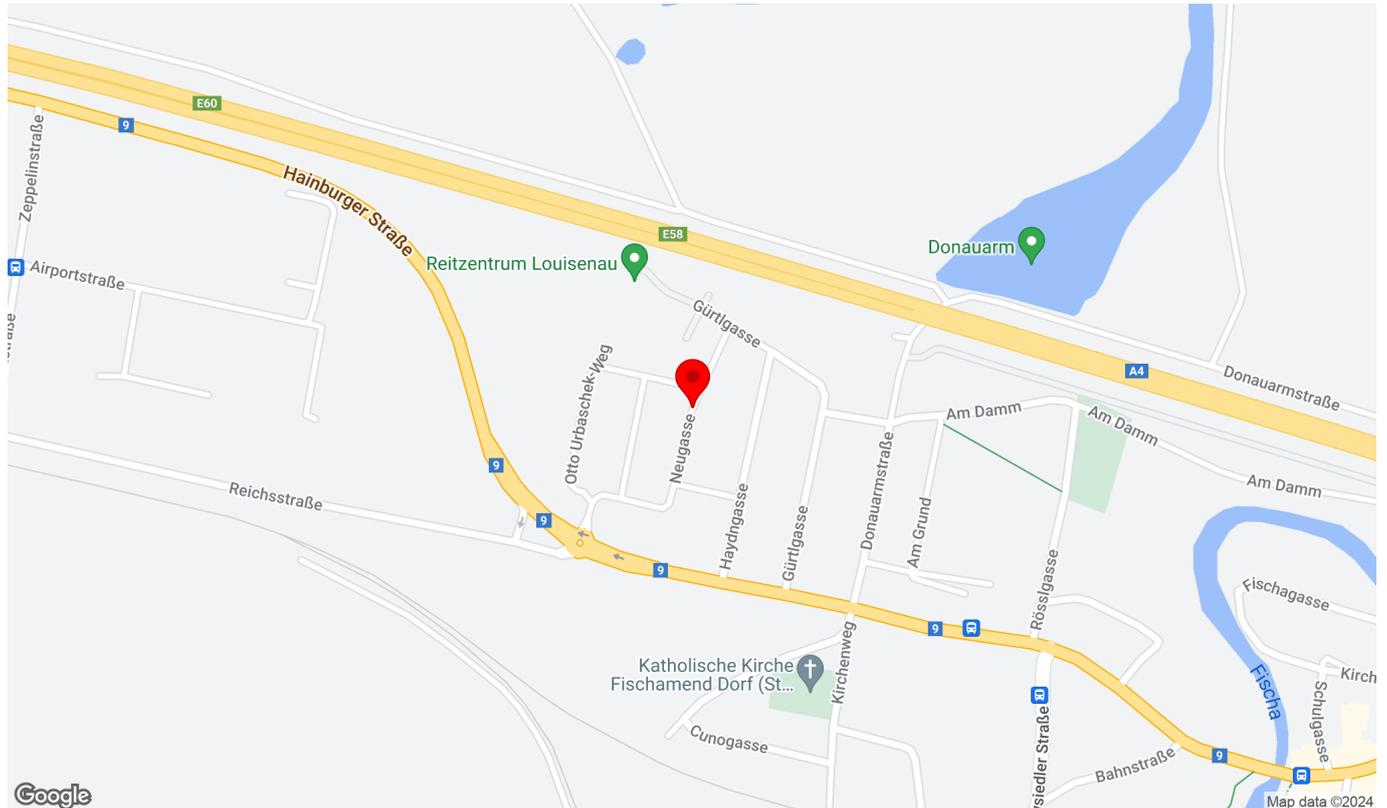
MAUTNER  
MARKHOF

IMMOBILIEN



# Lage

Neugasse, 2401 Fischamend



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.250 m
Apotheke	750 m
Klinik	9.750 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	9.750 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Bahnhof	1.500 m
Flughafen	3.750 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	1.500 m
Schule	1.250 m
Universität	9.250 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m
Geldautomat	1.000 m



Plan

