

**Ihr Erstbezugs-Haus 15 Min. vor Wien. - Bezug Anfang  
2024. - Hochwertige Ausstattung inkl. Pool und  
Photovoltaik.**



**Objektnummer: 632**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	180,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Höslinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2





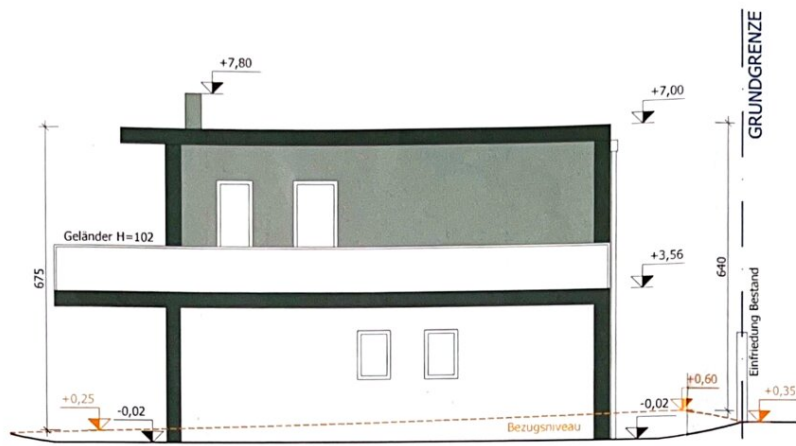
AKTIVIT



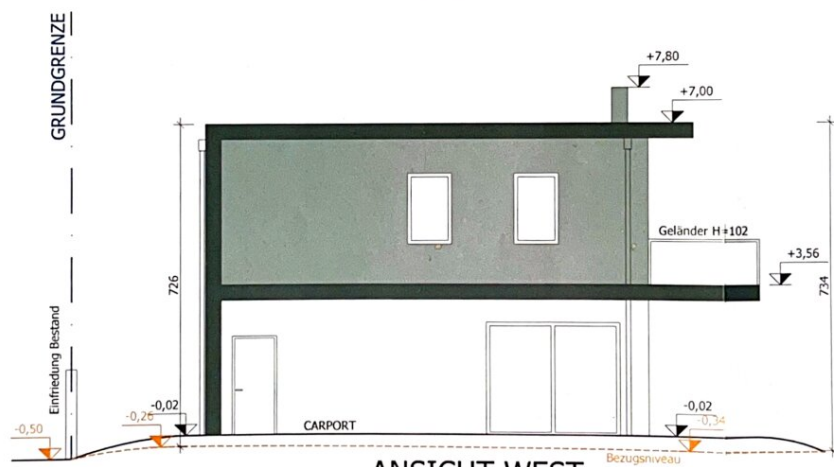
AKTIVIT



AKTIVIT

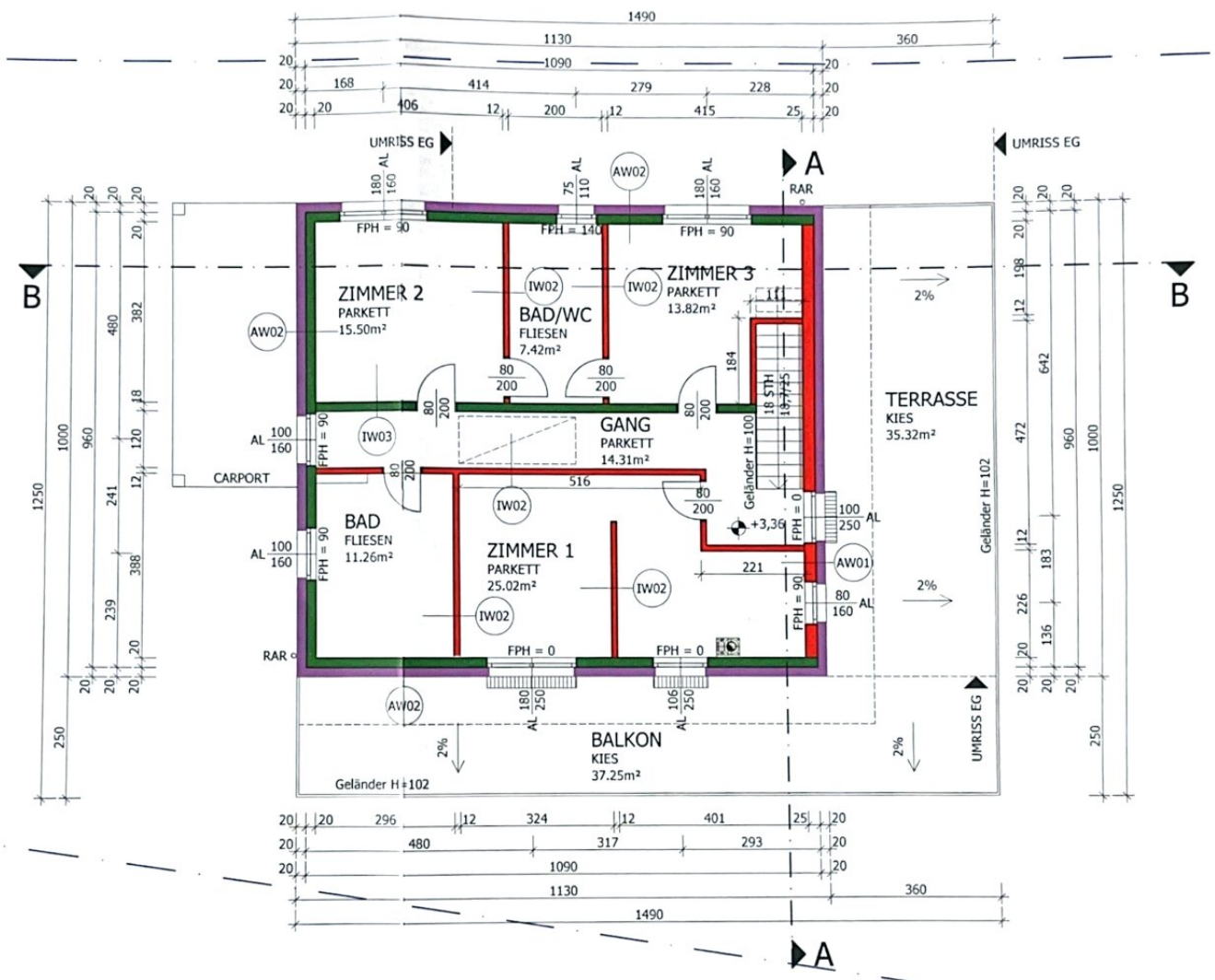


ANSICHT OST

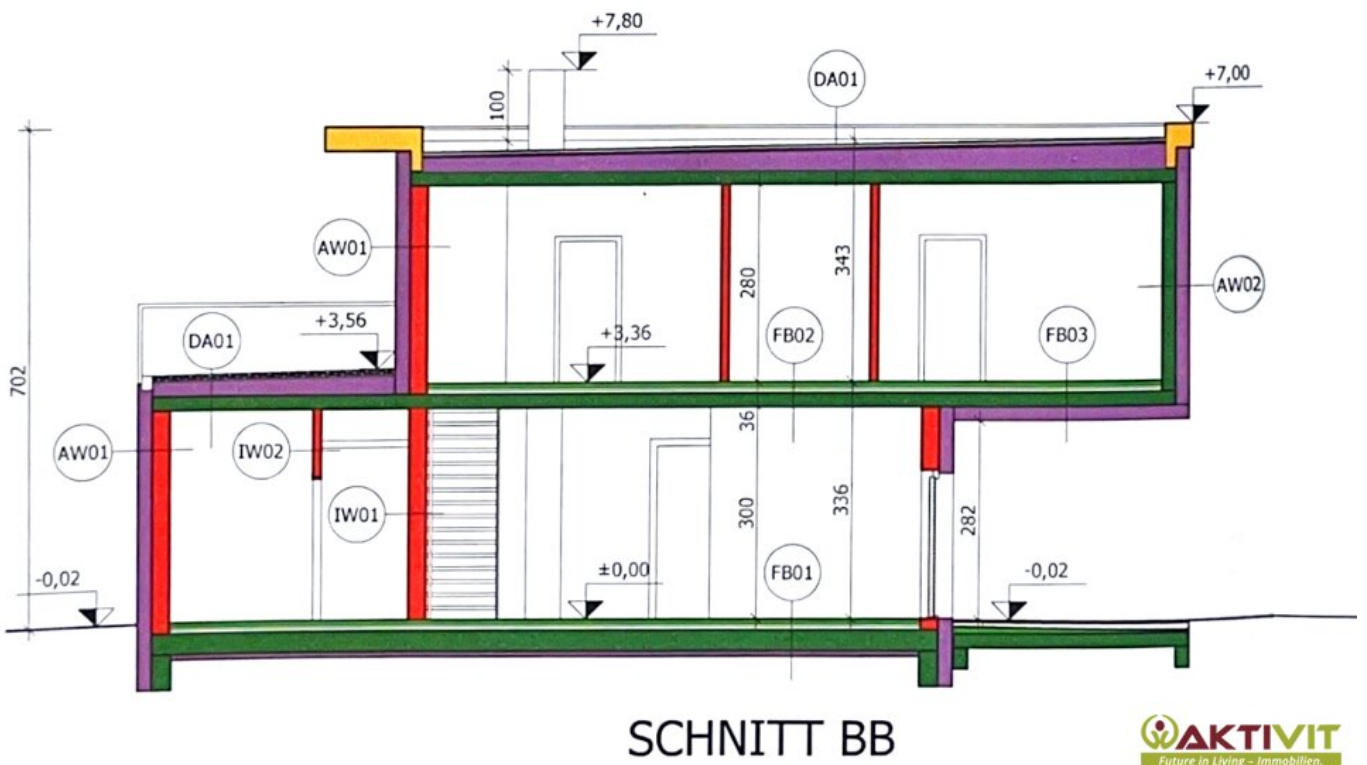
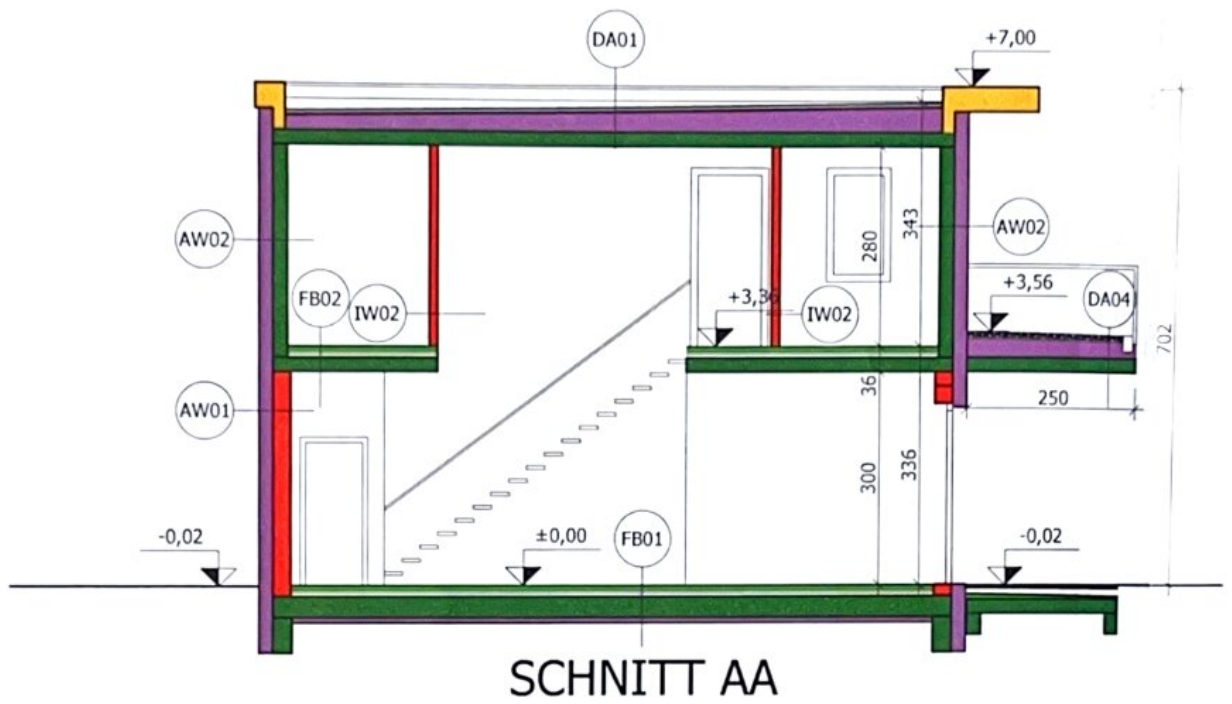


ANSICHT WEST

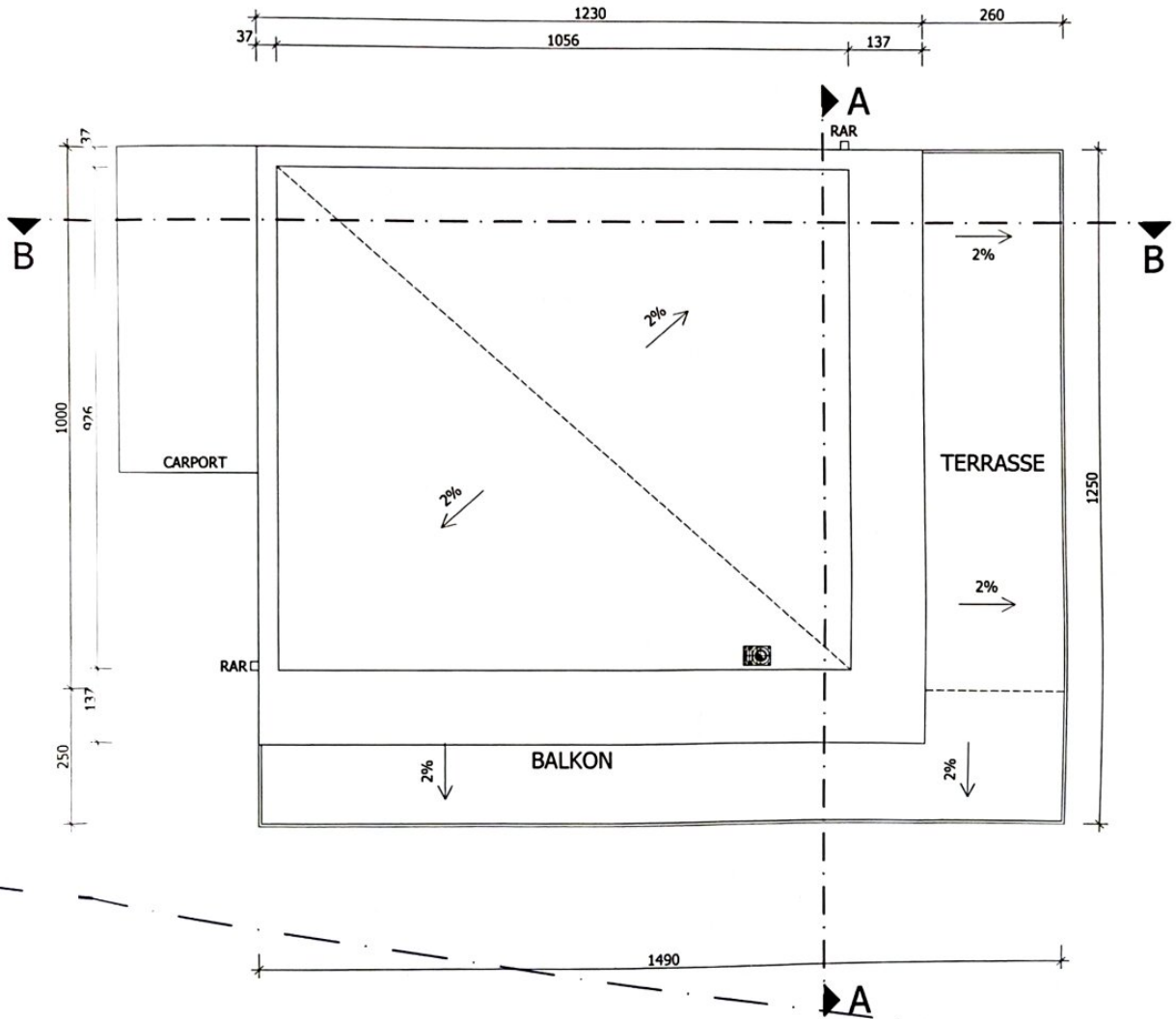




# OBERGESCHOSS







DACHDRAUFSICHT

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Familienhaus entsteht nahe dem Zentrum von Fischamend in einer ruhigen Wohnlage.

Das Haus wird in Massiv-Bauweise errichtet und mit vielen Highlights ausgestattet, der Bezug ist ab April 2024 möglich.

### ***Das Besondere an diesem Traumhaus:***

- Ruhige Wohnlage, zentrumsnahe in Fischamend, nur 15. Fahrminuten nach Wien.
- Hochwertige Massiv-Bauweise mit vielen ökologischen Merkmalen.
- Ausstattungs-Highlights: Eigener Pool, Photovoltaik, Doppel-Carport mit E-Tankstelle, und mehr.
- Rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie über 120 m<sup>2</sup> großzügige Freiflächen.
- Aktuell noch Mitsprache und Änderungen bei der Ausführung möglich.
- Übergabe Schlüsselfertig bereits in einem Jahr.

### **DAS HAUS**

Das Haus hat insgesamt 180,4 m<sup>2</sup> geplante Nutzfläche auf zwei Etagen.

Hinzu kommen umfassende Freiflächen mit über 120 m<sup>2</sup> Terrassen- und Balkonfläche, mit Ausrichtung nach Süden und Osten.

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgt.

2. Das Erdgeschoß mit rund 93,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf:

Vorraum und Gang mit Garderoben-Bereich, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit rund 62 m<sup>2</sup>, ein Gäste-WC, ein Abstellraum sowie ein Technikraum.

4. Das Ober-Geschoß mit rund 87,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf:

Zentralen Gang, 3,5 Zimmer und zwei Bäder, eines davon mit WC.

Vom Obergeschoß aus ist eine Terrasse mit rund 35 m<sup>2</sup> sowie ein Balkon mit über 37 m<sup>2</sup> erreichbar.

Im Erdgeschoß gibt es eine rund 50 m<sup>2</sup> große Terrasse, der eigene Pool schließt an diese an.

## **DIE BAULICHKEIT UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wird in hochwertiger Massiv-Bauweise mit Flachdach errichtet, der Bezug ist ab 01.04.2024 möglich.

Es handelt sich um einen nachhaltigen Bau, ausgestattet mit einer modernen Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage am Dach.

Viele weitere moderne Ausstattungs-Highlights zeichnen diesen Wohnraum aus, unter anderem:

- Fußboden-Zentralheizung für angenehmes Wohnambiente.
- Top-Pool mit eigener Wärmepumpe.
- Doppel-Carport inkl. 380V E-Tankstelle inklusive.
- High-Speed Glasfaser-Verkabelungen.
- Hochwertige Böden mit Parkett und Fliesen.
- Moderne Badezimmer-Ausstattung inklusive.

Das Haus wird mit schlüsselfertiger Errichtung angeboten.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind Änderungen Ihren individuellen Wünschen entsprechend noch möglich.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Haus wird auf einem Grundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 394 m<sup>2</sup> errichtet.

Abzüglich der bebauten Fläche ergibt sich hier ein Gartenanteil von rund 245 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück hat zur Gänze die Widmung "Bauland Wohnen (BW)".

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger

[+43 664 217 16 78](tel:+436642171678)

[m.hoeslinger@aktivit.org](mailto:m.hoeslinger@aktivit.org)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.500m

Arzt <1.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap