

**Preisreduktion Herbstaktion!!! Leben am
Naturerholungsgebiet - Perfekt für Familien!**



Objektnummer: 5660/5994

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,89 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	77,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

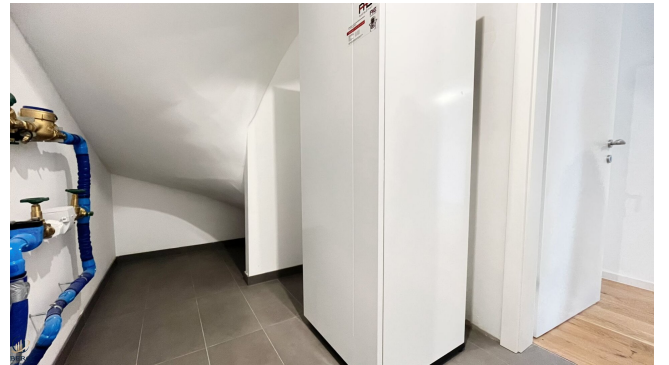
Ihr Ansprechpartner

Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





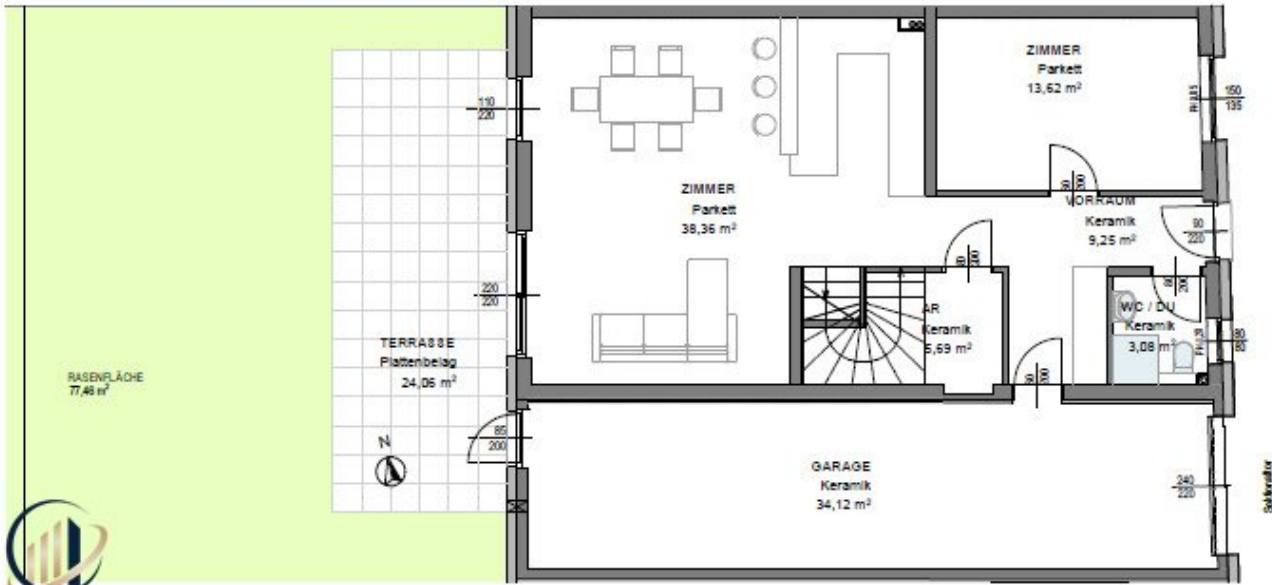






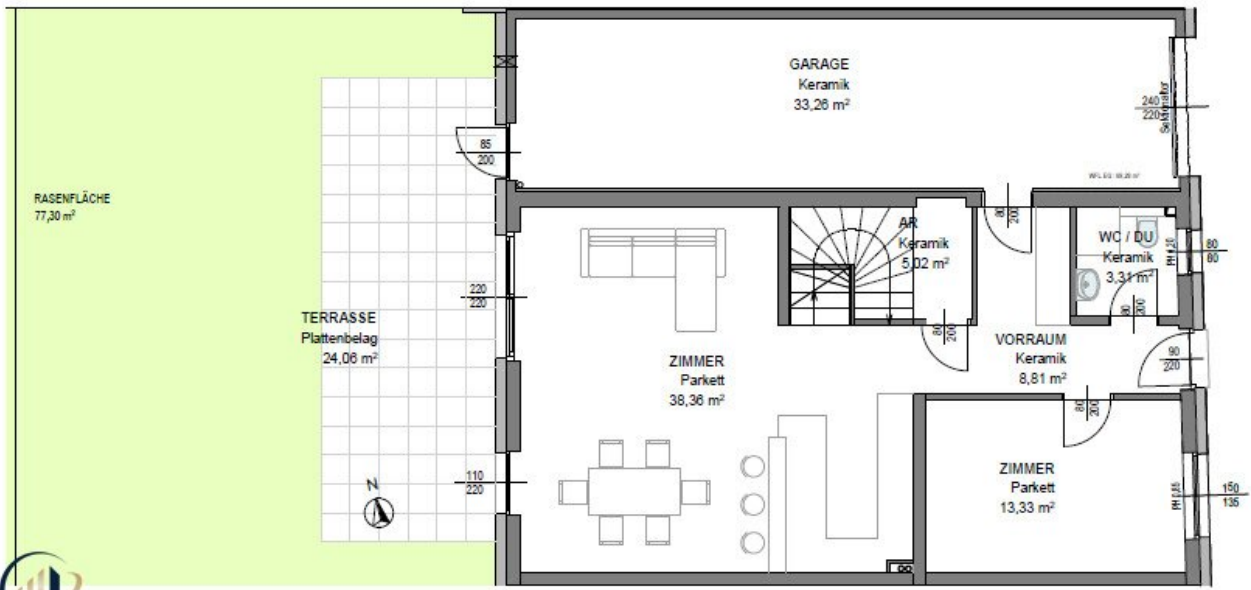






Erdgeschoss





Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Entschleunigen und das Leben wieder genießen - zurück zur Natur

Das Arrangement dieses Einfamilienhauses, weist eine effiziente Strukturierung auf. Den Vorraum können Sie über den Hauseingang oder die Garage bequem erreichen. Er bietet genügend Platz für Kleidung und weitere Gebräuche des täglichen Bedarfs. An diesem anschließend befindet sich das erste Zimmer, welches vielfältig genutzt werden kann und mit einem eigenem Badezimmer, welches direkt gegenüber liegt, ausgestattet wurde. Ebenfalls befindet sich im Erdgeschoss der lichtdurchflutete Wohnsalon mit offener Küche, welche viel Platz bietet, um sich kulinarisch entfalten zu können. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten, welcher zu einem Kaffee in der Morgensonne einlädt. Durch die Fensterfront und dem Sonnenverlauf werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die drei Schlafräumlichkeiten sind zentral begehbar und verfügen ihrerseits über ausreichend Stauraum, für Ihre Kleidung und Accessoires. Beide Bäder verfügen über eine Dusche, Waschbecken sowie eine Toilette. Eins dieser Bäder erreichen Sie direkt über das Master-Bedroom. Dieses wurde zusätzlich mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Die optimale Raumausnutzung, des Master-Bedrooms wird noch durch die angrenzende Terrasse erweitert, welche einlädt den Tag mit einem guten Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen und die letzten Sonnenstunden zu genießen.

Fakten im Überblick:

- **moderne Ausstattung und Architektur** in ruhiger Lage
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten**, sonnigen Räumen
- **Kunststoff-Alufenster** 3-fach Verglasung
- Beschattung „elektronische Rollläden“
- **Luft-Wärmepumpe** „Austria Email LWPK A.I.“

- Leerverrohrung für PV-Anlage
- Fußbodenheizung
- Leerverrohrung E-Tankstelle
- **Belagsfertig**

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Die Häuser befinden sich in einer ruhigen Wohngegend gleich neben dem beliebten Donauarm in Fischamend. Durch diese verkehrsarme Lage eignet es sich perfekt für Jungfamilien und naturliebende. Nicht nur die Natur, sondern auch öffentliche Verkehrsmittel haben Sie in unmittelbarer Nähe. Mit dem PKW erreichen Sie in kürze die Autobahnauffahrt, mit welcher Sie in 25 Minuten das Herz von Wien erreichen können. Den Flughafen Schwechat erreichen Sie in wenigen Autominuten, sowie den Bahnhof in Fischamend.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne

Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m
Arzt <1.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap