

## **Frei finanzierte Wohnräume: 6 Doppelhaushälften und ein Einzelhaus, je 2 Parkplätze, Keller, Garten und Atelier!**



**Objektnummer: 960/68160**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

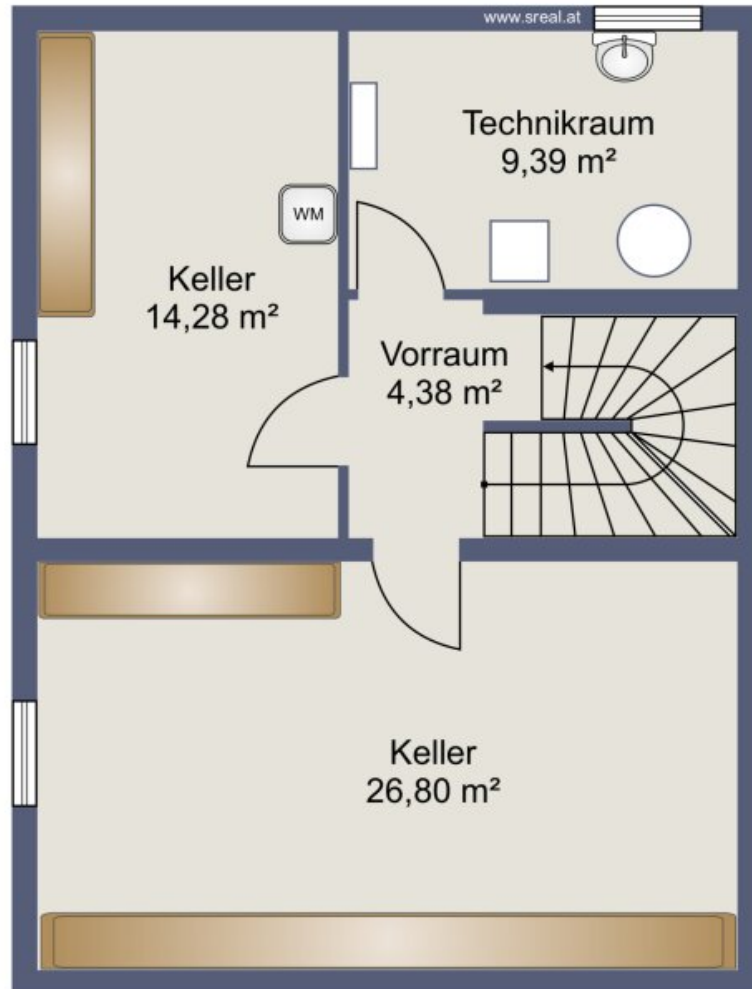
<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2721 Bad Fischau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	177,96 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	54,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,41
<b>Gesamtmiete</b>	1.584,06 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.211,25 €
<b>Kaltmiete</b>	1.444,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,32 €
<b>USt.:</b>	139,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

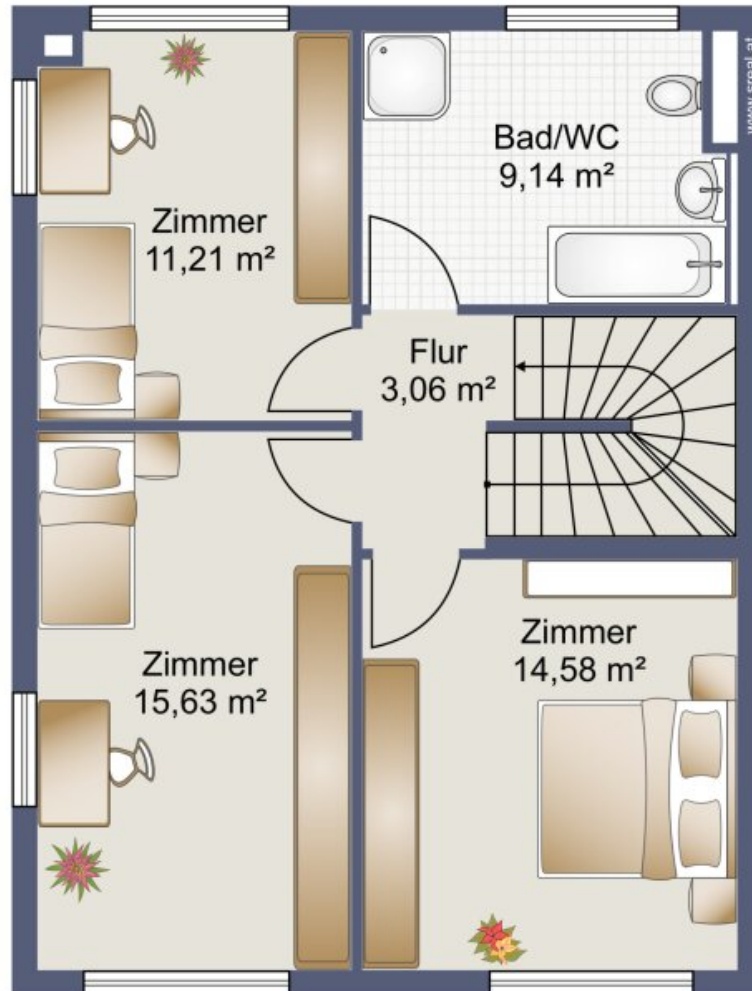
## Ihr Ansprechpartner



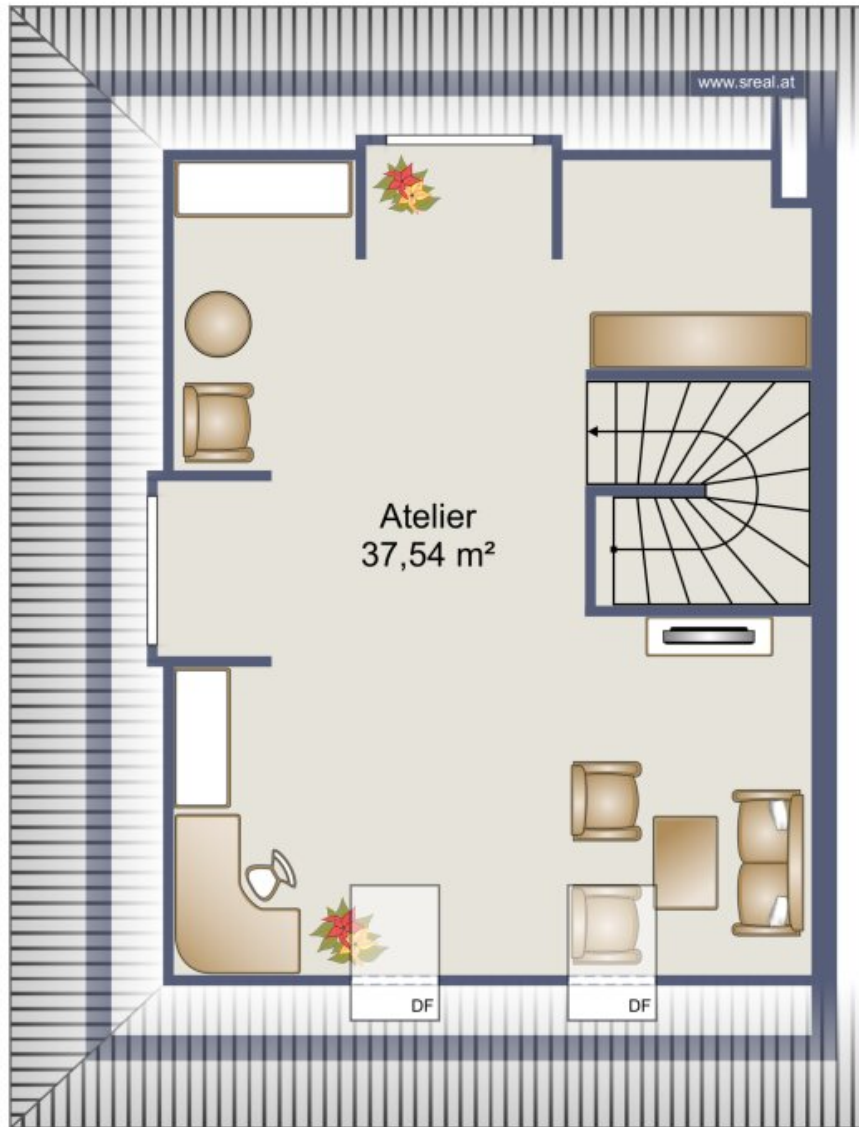




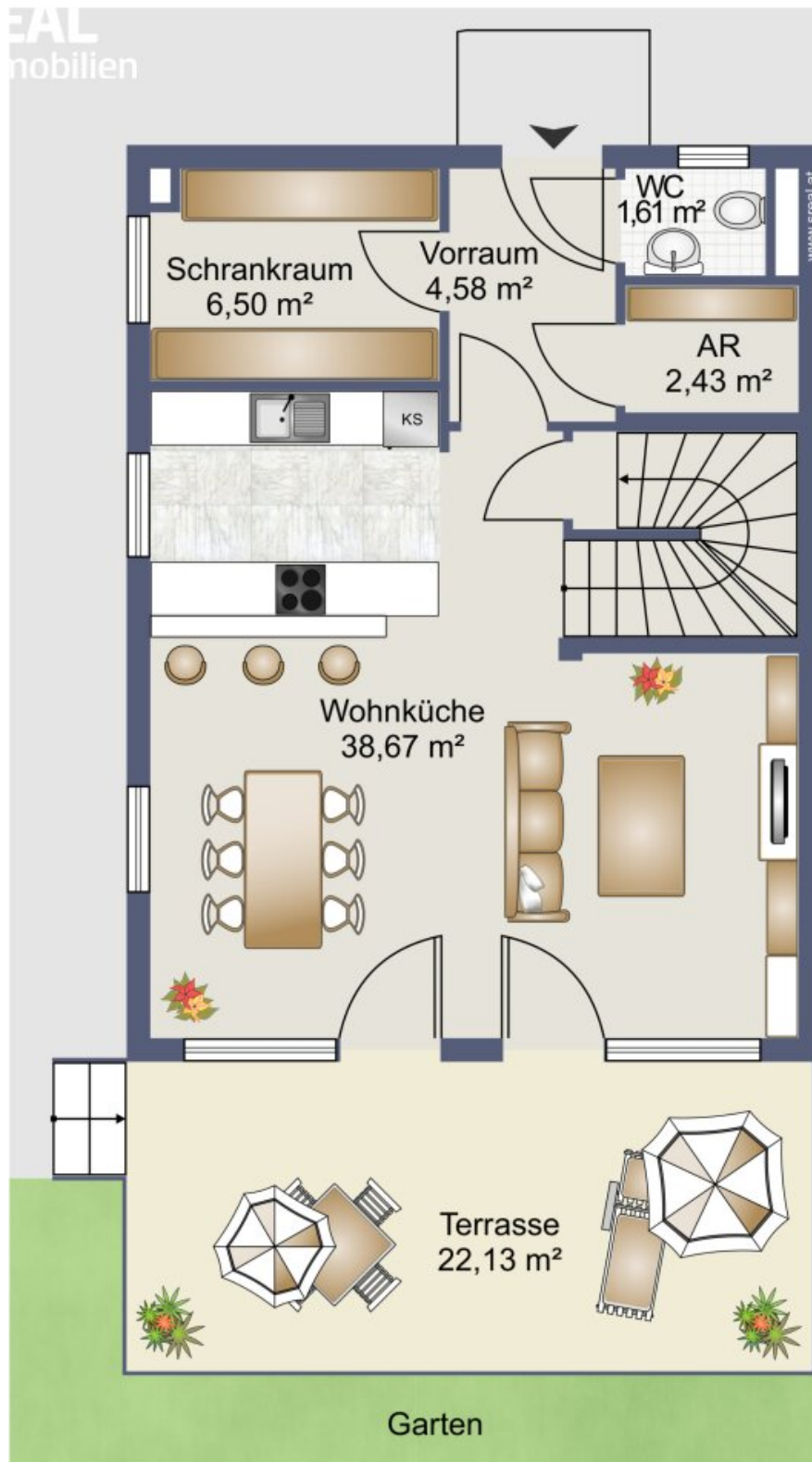
Skizze Kellergeschoss



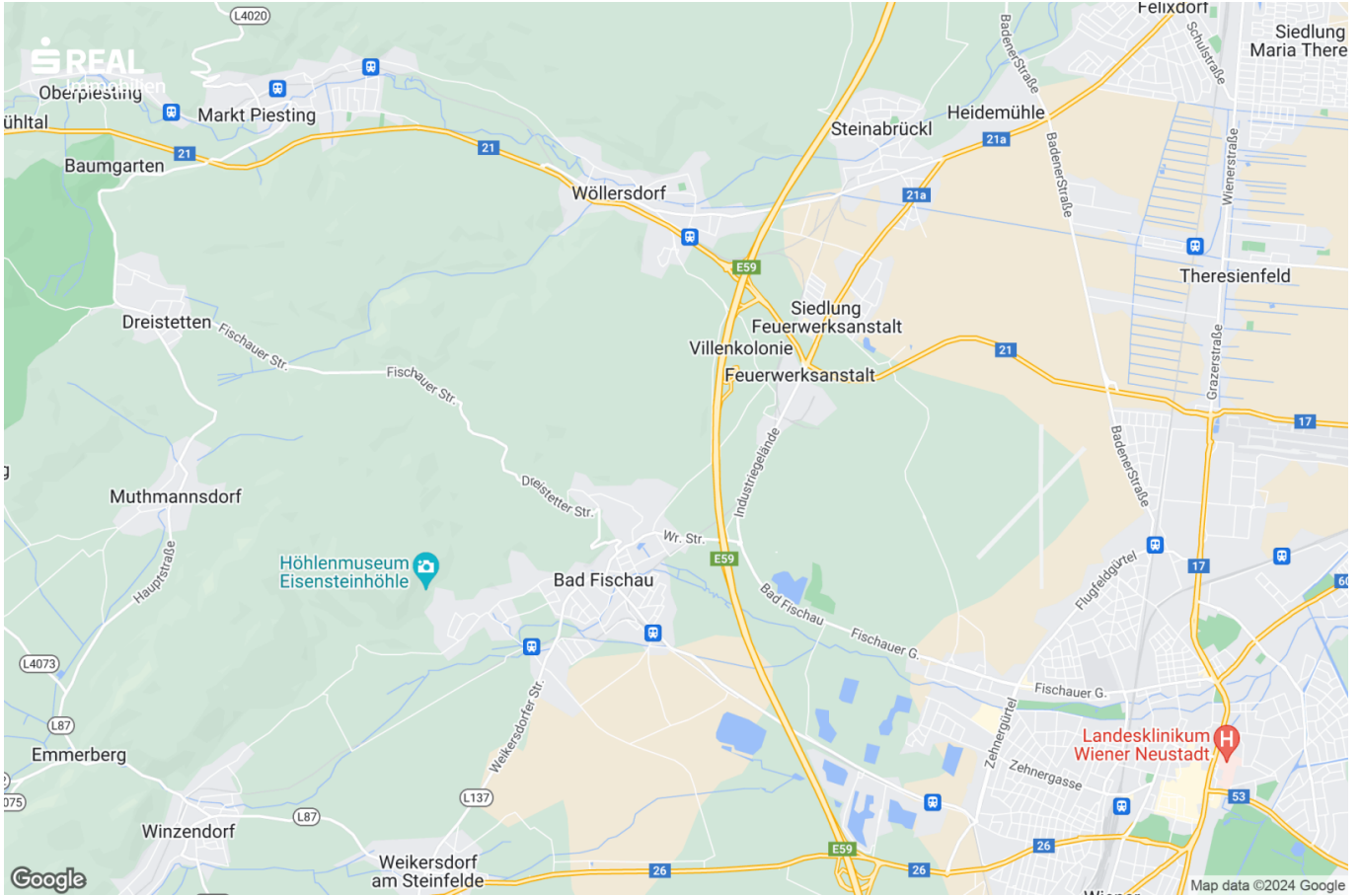
Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Erdgeschoss





## Objektbeschreibung

Hier entstehen derzeit 3 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus mit hervorragenden Energiedämmwerten und moderner Beheizung über eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, welche im Herbst/Winter 2024 bereits fertig gestellt sein werden und als beständige Lebensräume für ihre künftigen Bewohner dienen werden.

Auf ca. 140-145m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ~55m<sup>2</sup> Kellerfläche bei den Doppelhaushälften, sowie rund 142m<sup>2</sup> Wohnfläche bei dem Einzelhaus, bietet eine großzügige Wohnküche, durchdachte Nebenräume, jeweils 3 Schlafzimmer, ein interessantes Atelier und im Einzelhaus zusätzlich noch ein 27,98m<sup>2</sup> großer Dachboden, jede Menge Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Große Terrassenflächen und annehmbare Gartengrößen sorgen in den warmen Monaten für erweiterten Bewegungs- und Wohlfühlraum.

Ausgestattet mit modernen Kunststoff-Fenstern mit Außenrollos, Gäste-Toiletten und angenehmen Badezimmergrößen mit Dusche und Wanne, Leerverrohrungen für technische Ausstattungen, einer eigenen SAT-TV-Anlage, hochwertigen Melan-, Fliesen- und Laminatböden sowie einer schönen Holzeingangstüre, bestechen die Gebäude weiters durch 25cm starke Ziegelwände, einer Vollwärmeschutzfassade und doppelten Haustrennwänden für ein angenehmes Raumklima.

Ein besonderes Merkmal stellt auch jeweils das gedämmte Walmdach dar, welches mittlerweile überaus selten geworden ist.

Die Lage in der lebenswerten Marktgemeinde Bad Fischau lädt zum Ankommen, zum Abschalten, zum Leben und zum Lieben ein und genau dafür steht der Bauträger mit der Errichtung dieser Wohnhausanlage für seine Kunden ein. Jahrzehnte lange Erfahrung und technisches Know How suchen hier Seinesgleichen. Die Marktgemeinde am Südhang der Thermenlinie, nur rund 30min von Wien entfernt, entspricht ebenso diesen besonderen Werten.

Provisionsfrei für den Mieter! Bitte beachten Sie den Finanzierungsbeitrag!

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

**Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <6.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.