

**PROVISIONSFREI in Fischamend | 3 Zimmer im  
Hochparterre**



**Objektnummer: 7191/60**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,13 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,58
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.678,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,02 €
<b>USt.:</b>	16,70 €

## Ihr Ansprechpartner



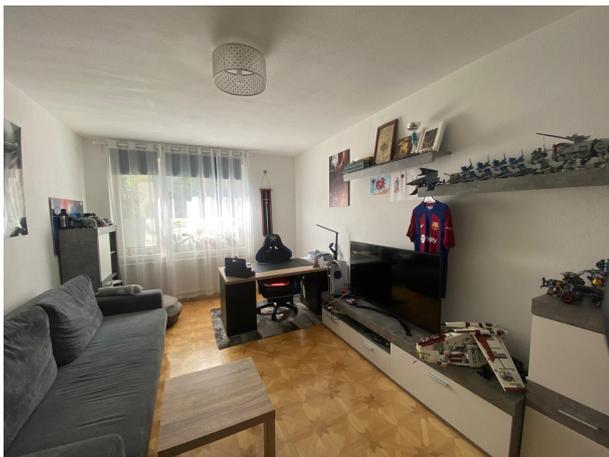
### Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

T 066499960996

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



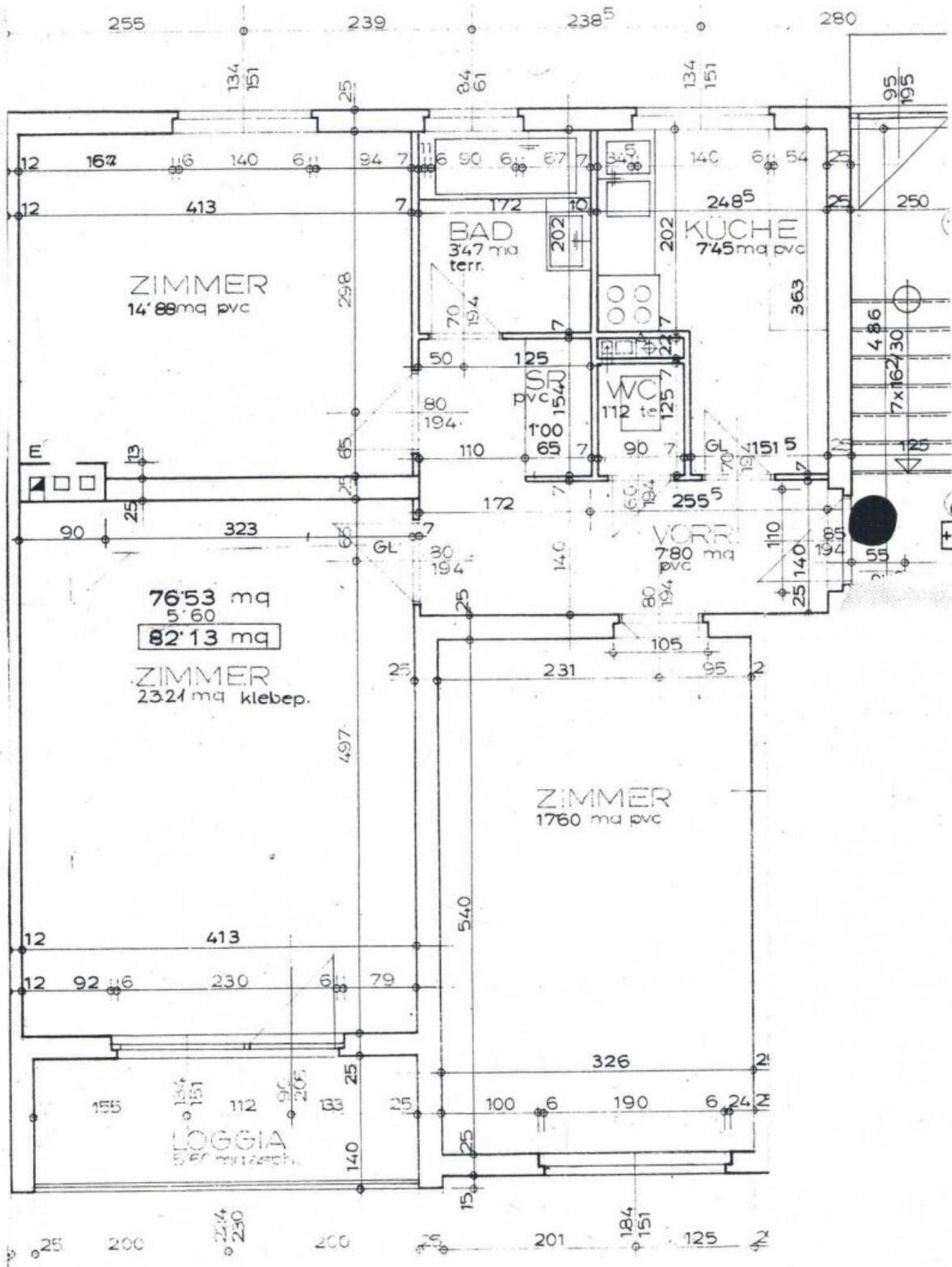












## Objektbeschreibung

### Jung gebliebene 3 Zimmer Wohnung mit vielen Vorzügen!

Fußläufig zum Bahnhof in Fischamend!

**PREISREDUKTION 239.000,- jetzt FIXPREIS 220.000,- | PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER**

Diese Wohnung hat Charme und wartet mit wirklich toller Raumaufteilung auf. Man kommt in das Haus und ein paar Stufen führen zur Wohnungstür.

Kommt man ins Vorzimmer findet man rechts gleich die geräumige Küche mit Fenster. Rechts ist das erste der beiden Schlafzimmer, das man auch als Kinderzimmer nutzen kann.

Vorbei an der Toilette gelangt man geradeaus ins Wohnzimmer und wenn man rechts abbiegt (Das Vorzimmer macht einen Rechtsknick) findet man Schlafzimmer 2, das Bad mit Fenster und einen Tollen Raumhohen Schrank der sich in die Nische perfekt integriert.

Das Wohnzimmer hat angenehme Größe und ein funktionsfähiger Kamin sorgt hier in kalten Winternächten für Romantik! Gegenüber des gemauerten Kamins mit Feuerstelle ist der Ausgang auf die Loggia platziert. Die Loggia ist gut nutzbar und bietet eine angenehme Größe für einen kleinen Tisch und Sesseln. Dieser Platz neben Bäumen und Grünfläche bietet sich für ein gemütliches Sonntagsfrühstück an.

Es sind die Kleinigkeiten in der Wohnung die dieses Domizil zu etwas Besonderem machen, denn die Wandverfliesung im Vorraum, die sich vor Allem auch bei Hundehaltung bewehrt und dem Kamin im Wohnzimmer, findet man im Schlafzimmer 1 einen wunderschönen Sternparkett (komplett Massiv), der heute kaum noch zu bezahlen wäre.

Auch das große Kellerabteil mit ca. 15m<sup>2</sup> gehört zur Wohnung.

Die Wohnung ist ruhig gelegen, hinterm Haus ein Pferdegehege und nach Vorne ein Grünstreifen mit riesigen Bäumen. Auf den Fotos kann man dies gut erkennen!

Auf einer Nutzfläche von über 80m<sup>2</sup> kann man einiges anstellen. Diese Wohnung ist perfekt für

2 bis 4 Personen!

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und Sie überzeugen sich selbst von den Vorzügen der 3 Zimmer in Fischamend.

## FINANZIERUNGSBEISPIEL

Kaufpreis 210.000,- | Provisionsfrei

Grunderwerbssteuer 3,5%
Eintragungsgebühr 1,1% entfällt bei Hauptwohnsitzbegründung
Provisionsfrei
Vertragserrichtung ca. (Schätzung)
Gesamtkosten
Eigenmittel 20%
<b>Benötigter Auszahlungsbetrag Bankfinanzierung</b>

## **Beispielrate 35 Jahre Laufzeit / 25 Jahre Fixzins ab ca. 830€ (Stand 06.05.2024)**

### **Laufende Kosten:**

Betriebskosten EUR 264,00 inkl. USt und Rücklage

Heizkosten und Warmwasser: EUR 213,31 inkl. USt. Akonto

**Sie sparen bei einem Kauf derzeit 19.000€ beim Kaufpreis durch bereits verhandelte Preisreduktion, 2.420€ durch das Maßnahmenpaket der Bundesregierung bei Begründung des Hauptwohnsitzes, 7.920€ durch Provisionsentfall und bis zu 3.168€ (abhängig von der Kredithöhe) an Eintragungsgebühren für das Pfandrecht bei Finanzierung.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap