

**Traumhafte Villa in Fischamend: 262m² pure
Lebensqualität für 690.000 €**



Objektnummer: 310829

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Villa |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2401 Fischamend |
| Baujahr: | 1970 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 262,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Garten: | 200,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 91,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,44 |
| Kaufpreis: | 690.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Beder

Friends Immobilien GmbH
Hauptstraße 51
2340 Mödling

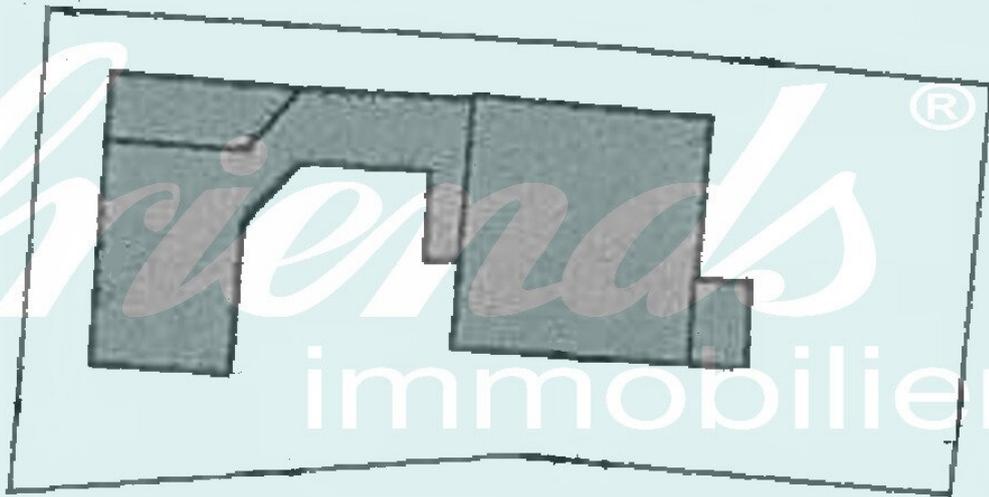




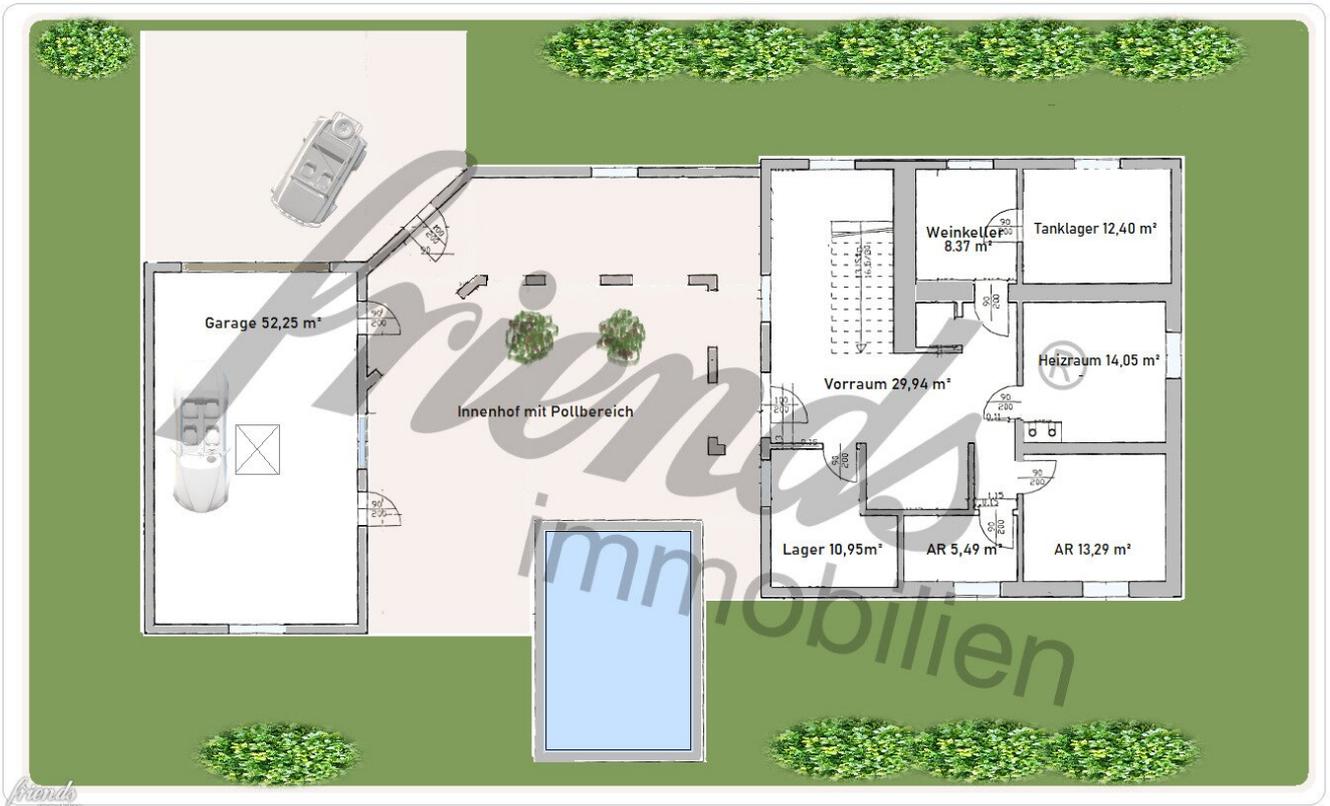




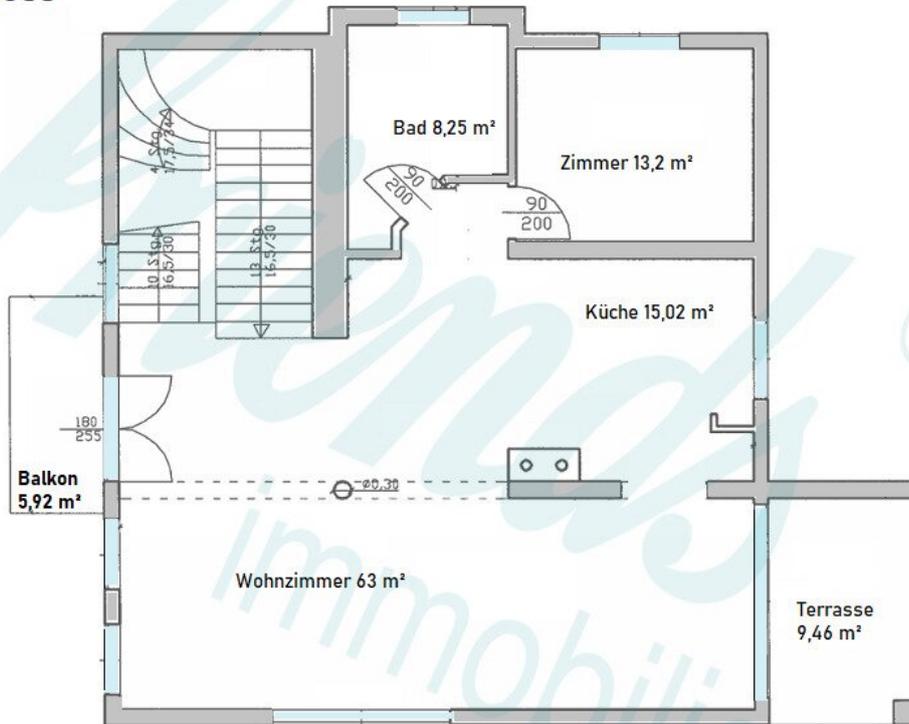




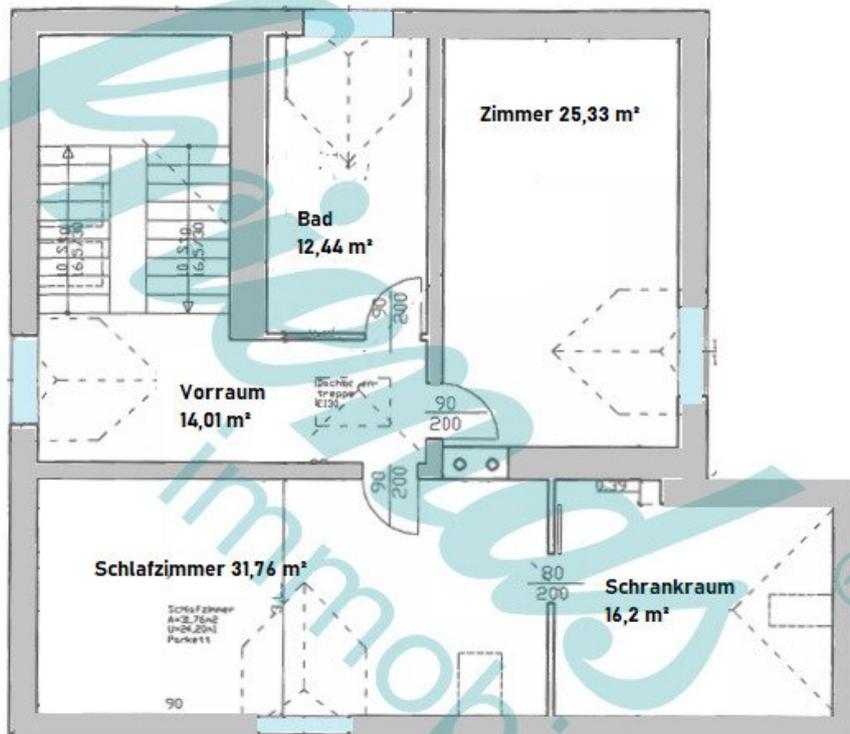
immobilien



1.Obergeschoss



Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Exklusives Wohngefühl – Ihre Traumvilla wartet auf Sie! Diese beeindruckende Villa mit großzügigen **262 m² Wohnfläche** und einem stilvoll überdachten **Außenpool** bietet Wohnkomfort der Extraklasse. Die Immobilie erstreckt sich über **drei Geschosse** und verfügt derzeit über **vier geräumige Zimmer**, mit der Möglichkeit, auf **fünf bis sechs Zimmer** zu erweitern – perfekt für unterschiedliche Lebensentwürfe und Bedürfnisse.

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein einladender und weitläufiger Eingangsbereich, ergänzt durch praktische Räumlichkeiten wie Heizraum, Weinkeller, Wellnessbereich und Lager. Das **Obergeschoss** besticht durch eine **moderne Wohnküche**, die sich auf einer **Terrasse und einem Balkon** von insgesamt **78 m²** öffnet – der perfekte Ort für sonnige Morgenstunden oder gesellige Abende. Zudem finden Sie hier ein vielseitig nutzbares **13 m² großes Zimmer**, ideal als Büro oder Schlafzimmer, sowie ein **großzügiges Badezimmer**.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss beherbergt zwei stilvolle, **klimatisierte** Schlafzimmer sowie ein weiteres Highlight: ein **luxuriöses Badezimmer mit WC**, das mit hochwertiger Ausstattung überzeugt und Ihre persönliche Wohlfühloase darstellt. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende **Masterbedroom mit 31 m²** und einem **Schrankraum von 16 m²**, der Ihnen luxuriöses Wohngefühl bietet. Die durchdachte Raumaufteilung und die großzügigen Flächen unterstreichen die Exklusivität dieser Immobilie.

Die Außenbereiche sind ebenso spektakulär: Neben einem **uneinsehbaren Garten-Poolbereich** finden Sie eine großzügige Freifläche, die als **Vorplatz für Gästefahrzeuge** sowie eine Garage für mindestens **zwei PKWs** dient. Ein **Grillplatz** und der **Poolbereich** machen das Anwesen zu einem wahren Highlight für gesellige Anlässe oder entspannte Tage im Freien.

Diese **Villa vereint luxuriöses Wohnen mit einem unschlagbaren Preis-Leistungsverhältnis** und hochwertiger Ausstattung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Wichtiger Hinweis: Aufgrund der Nachweispflicht dem Verkäufer gegenüber bitten wir bei Ihrer Anfrage um **vollständige Angaben**, einschließlich **Telefonnummer, Vor- und Nachname, Adresse** sowie **E-Mail-Adresse**. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.500m

Arzt <500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap