

# Fischamend | Einfamilienhaus | 4 Zimmer | Garten | Ruhig & familienfreundlich



  
SwissLife  
Select



Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

Fischamend | Einfamilienhaus mit Garten  
Ruhig & familienfreundlich

**Objektnummer: 6013/1040**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	134,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 676 32 076 23



Zimmer  
4



Bäder  
1



WC  
2

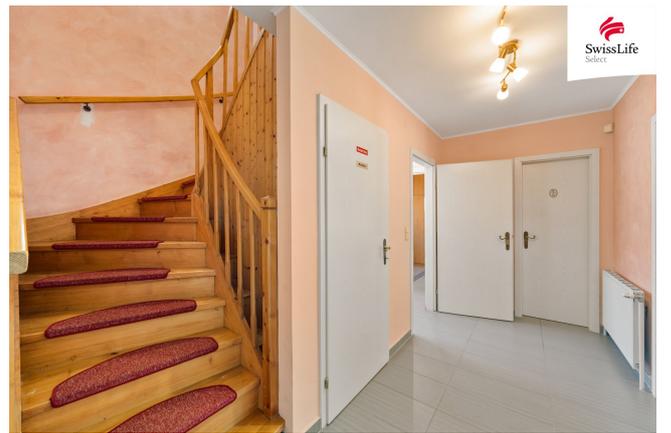


Freiflächen  
147 m<sup>2</sup>

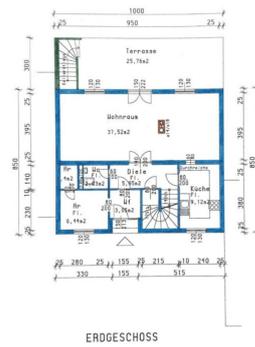


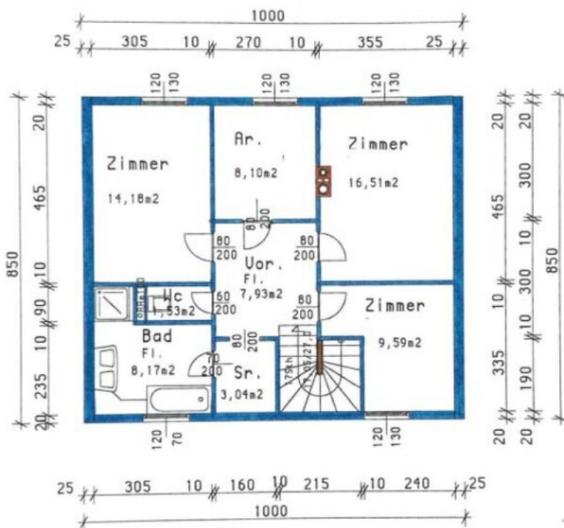
Fläche  
135,56 m<sup>2</sup>



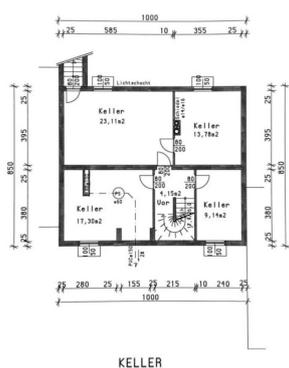








DACHGESCHOSS



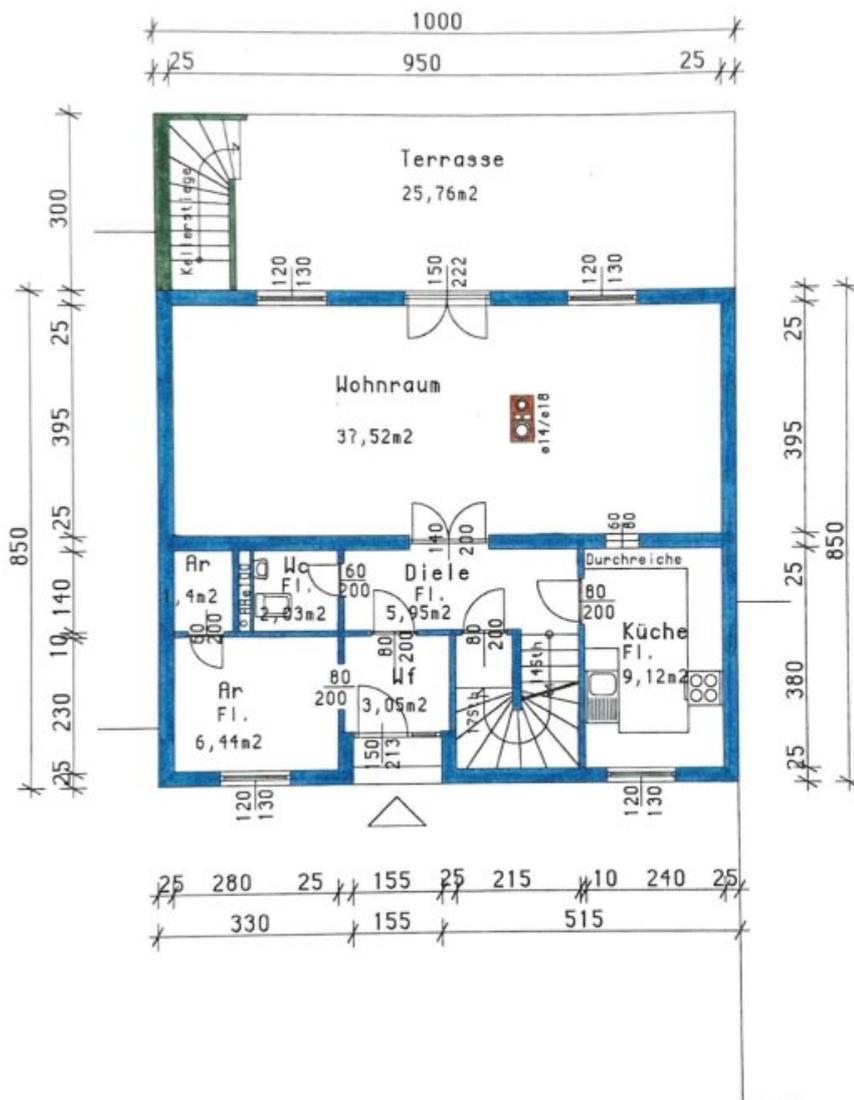
KELLER



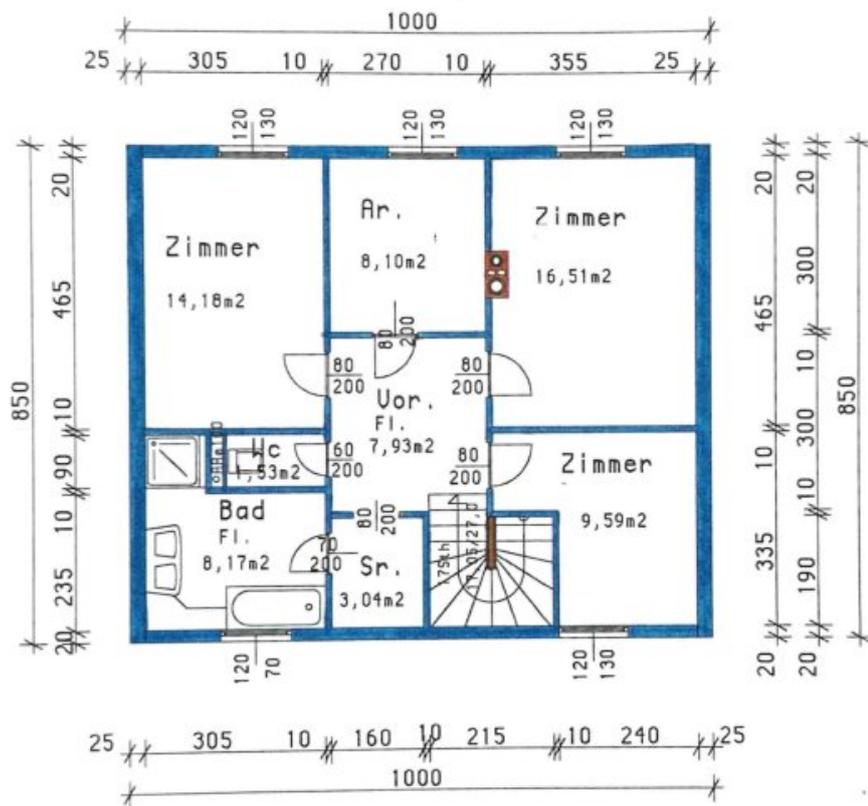


Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöhl**

belinda.poell@swisslife-select.at  
+43 676 3207623



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## **Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Fischamend – ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garten, Terrasse und Carport**

In einer ruhigen Wohngegend von Fischamend befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus im Alleineigentum, das 1992 errichtet wurde. Die Liegenschaft bietet rund 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen mit insgesamt vier Zimmern, sowie zusätzlichen Stauraum im voll unterkellerten Bereich.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch seine gut strukturierte Raumaufteilung, einen schönen Garten mit Terrasse sowie durch einige Modernisierungen, wie die Erneuerung von Heizung, Badezimmer und Toiletten im Jahr 2010.

### **Raumaufteilung**

#### **Erdgeschoss**

- Vorraum mit angrenzender Garderobe
- Garderobe mit Einbauschränken
- Separate Küche
- Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Separate Toilette

#### **Obergeschoss**

- Großzügiger Vorraum von dem aus alle Zimmer begehbar sind
- Drei Schlafzimmer, eines davon mit begehbarer Garderobe
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken

- Separate Toilette

## **Kellergeschoss**

- Wirtschaftsraum mit Waschbecken und Dusche
- Kellerraum
- Technikraum
- Abstellraum

Ein Carport befindet sich in der Zufahrtsstraße und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Ein Energieausweis wurde vom Vermieter nach Aufklärung hinsichtlich der Informationspflicht gem. § 3 EAVG 2012 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Wohnung.

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

## **Sonstiges**

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

## **UNSER SERVICE FÜR SIE**

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

## **FINANZIERUNG**

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

## **BARGELD FÜR SIE**

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <1.500m

Arzt <1.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap