

## **Classic und Moderne: uneinsehbares Wohnhaus in grüner Ruhelage**



**Objektnummer: 1978/3808**  
**Eine Immobilie von Markus Wieger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	570,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	692.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

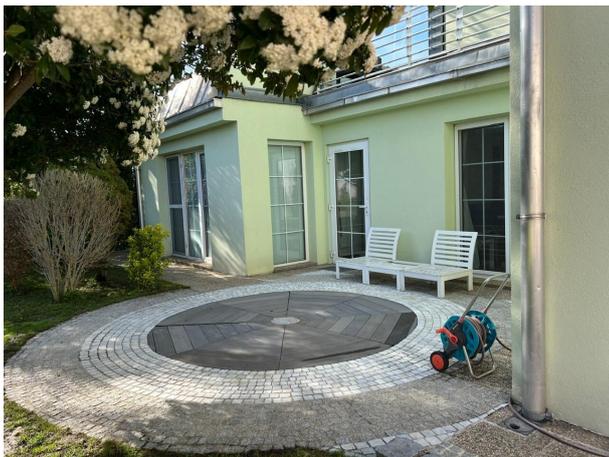


### **Markus Wieger**

Markus Wieger  
Untere Hauptstraße 1  
2425 Nickelsdorf

T 069911691168

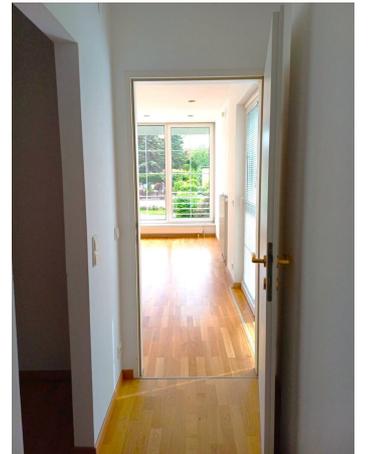
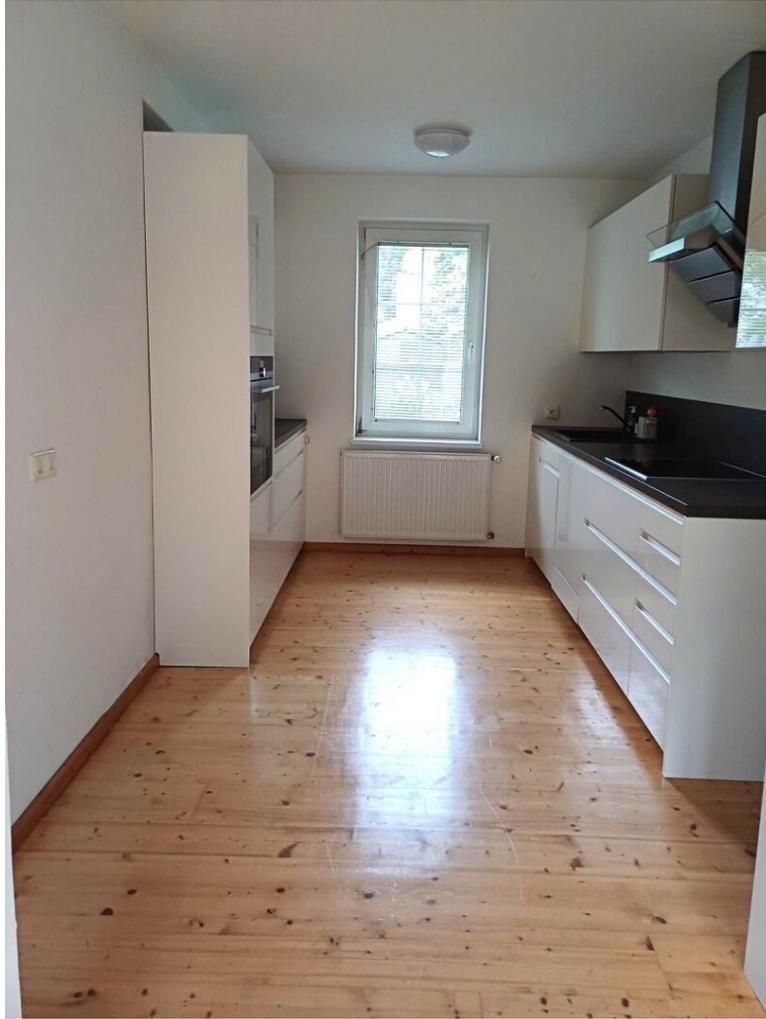
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

Sie suchen das Spezielle und legen Wert auf Stil und Qualität? Hier erwartet Sie in ruhiger Randlage der vollendete Familientraum.

Das ursprünglich um ca. 1964 erbaute – und um 2016 erweiterte - Wohnhaus besticht mit gesamt ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnraum für Ihre Familie.

Über den **großzügigen, grünen Vorgarten** (der auch als Spielwiese für die Jüngsten des Hauses genutzt wird) gelangen Sie ebenerdig in das zentrale Vorzimmer: linker Hand das helle Wohnzimmer mit angrenzendem Schlaf- bzw. Gästezimmer und der zentralen Treppe ins Obergeschoß.

Zur Rechten finden Sie (neben dem WC und dem kleinen Stauraum unter der Treppe) das Herz des Hauses: hochwertige Küche samt Essplatz und auch Übergang zum riesigen Wirtschaftsraum/Abstellraum (inkl. separater Heizanlage: Fernwärme).

Sehr angenehm: der ebenerdige, direkte Zugang über die Pergola in den **weiteren, hinter dem Haus uneinsehbaren Hauptgarten**.

Im Obergeschoß des Wohnhauses befinden sich 2 sehr großzügige Zimmer, ein Büro bzw. Ankleideraum, sowie das sehr gepflegte, großzügige Bad mit großer Wanne und separater Dusche. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein stilles Örtchen (inkl. Fenster).

Das Highlight: die sehr große Terrasse mit Blick in den Garten lässt Ihr Herz höherschlagen!

Parken: die Garage inkludiert auch Waschbecken, Starkstrom (für etwaige E-Fahrzeuge,...). Weitere Parkmöglichkeiten bestehen vor der Garage am eigenen Grundstück.

Der/die Gärten sind sonnig, sehr gepflegt und mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. - Ein "must have" für die gesamte Familie!

Lage: sehr ruhige Wohngegend: Bus, Bahn, div. Nahversorger, Gesundheits-Campus, etc. sind wenigen Minuten fußwegs zu erreichen.

Bei Interesse steht Ihnen Hr. Wieger unter 0699 1169 1168 gerne für Fragen und gemeinsame Besichtigungen zur Verfügung.

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