

## **direkt an der Fischa - modernes Passivhaus mit Einliegerwohnung**



Blick auf die Fischa

**Objektnummer: 960/73248**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	213,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 9,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,79
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



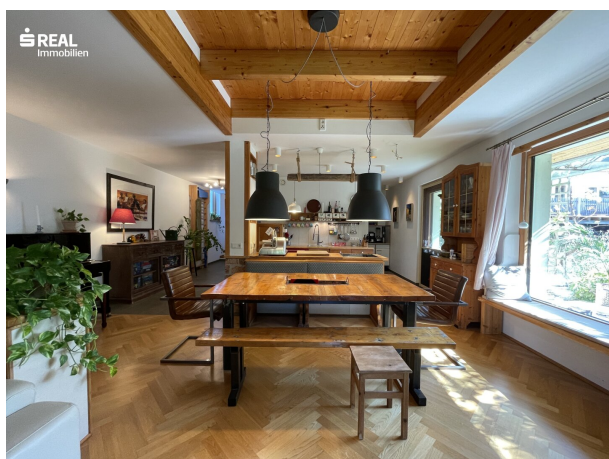
### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

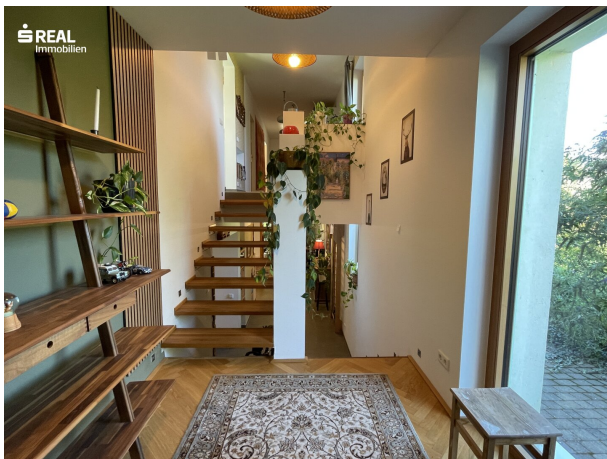
T +43 (0)5 0100 - 26281  
H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













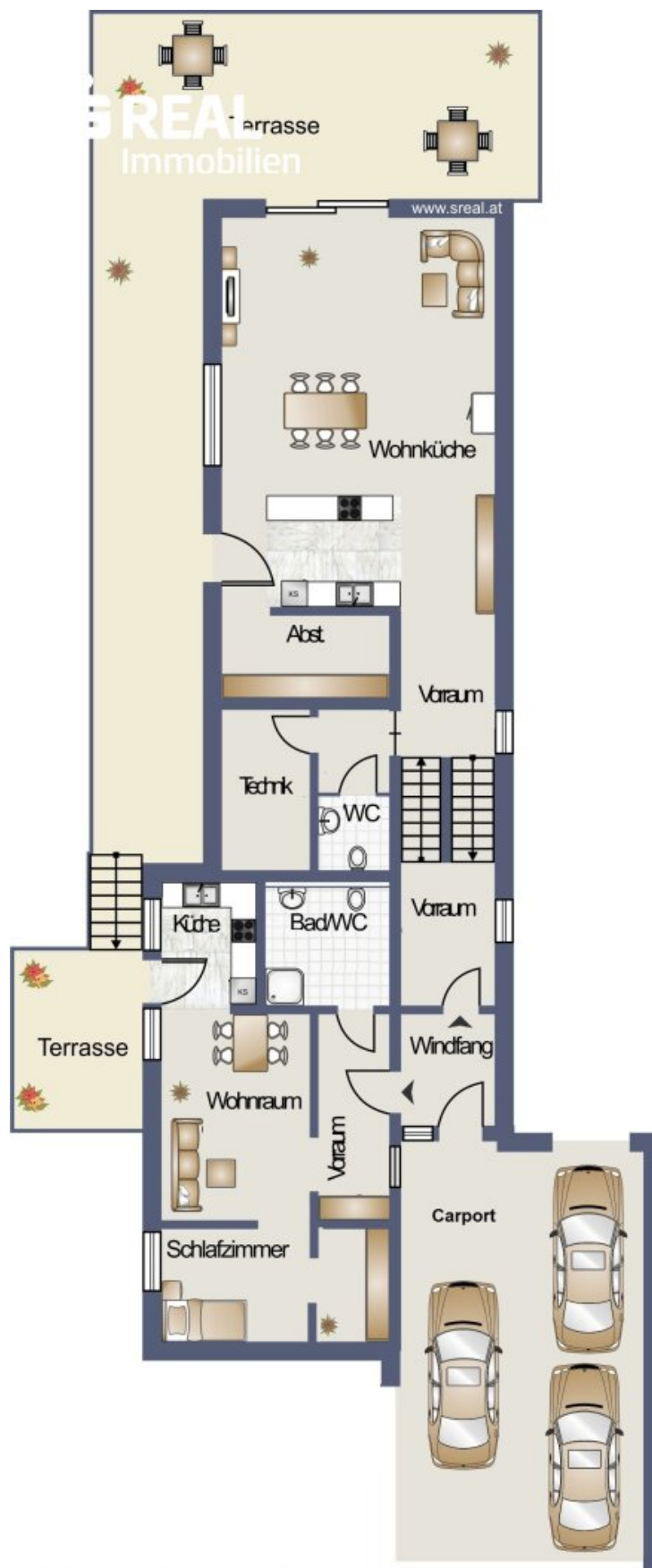






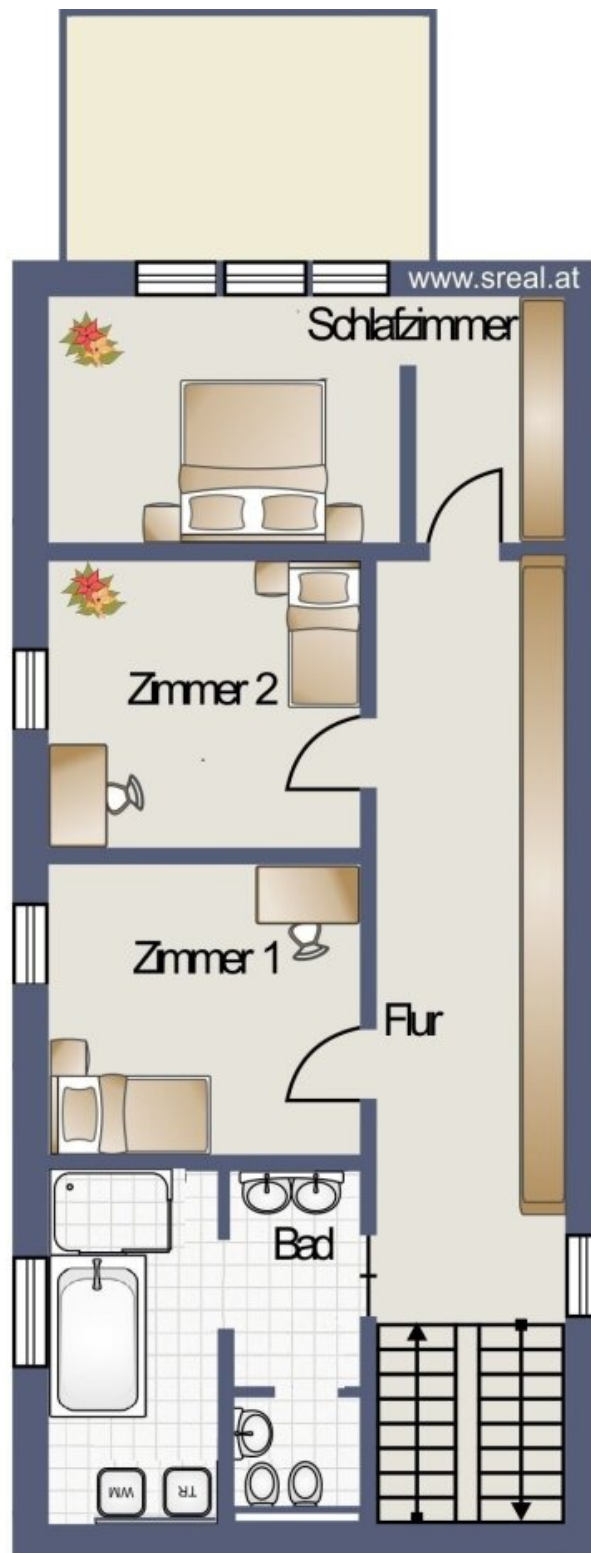






Skizze Erdgeschoss





Skizze Obergeschoss







## Objektbeschreibung

Errichtet im Jahr 2017, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als architektonisch klar strukturiertes, energieeffizientes Zuhause mit besonderem Wohlgefühlcharakter.

Die zentrale Lage in Fischamend bietet kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und zugleich ein Höchstmaß an Ruhe – mit der Fischa direkt vor der Haustür und der Natur als täglichem Begleiter.

Hochwertige Materialien, viel Licht und eine durchdachte Raumgestaltung machen dieses Haus zu einem außergewöhnlichen Wohnort mit bleibendem Wert.

### Raumaufteilung

Der Eingangsbereich bietet Zugang sowohl zur Hauptwohneinheit als auch zur Einliegerwohnung.

In der Hauptwohnung führt eine Stiege in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit einer maßgefertigten Vollholzküche – direkt anschließend befindet sich eine großzügige Speis mit zusätzlicher Küchenzeile, die als erweiterte Arbeitsküche oder praktische Vorbereitungsküche genutzt werden kann.

Von Wohn- und Küchenbereich aus gelangt man direkt auf eine der überdachten Terrassen, die den Innenraum harmonisch mit dem Garten und der Natur verbindet.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Gäste-WC und der Technikraum.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen offenen Einbauschranksbereich, der durch eine dezente Zwischenwand optisch abgetrennt ist. Der vordere Teil des Raumes öffnet sich zum großen Fensterbereich Richtung Garten und Fischa, wodurch der Raum besonders hell wirkt und einen schönen Ausblick ins Grüne bietet.

Die beiden weiteren Zimmer eignen sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Sie verfügen über bodentiefe Fenster, die für viel Tageslicht sorgen und den Räumen eine freundliche, offene Atmosphäre verleihen.

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein elegantes Bad mit Dusche, Wanne und





separatem WC.

Die barrierefreie Einliegerwohnung ist vielseitig nutzbar – als Mehrgenerationenwohnung, Büro, Atelier oder separate Einheit.

Das flexible Raumkonzept ermöglicht es, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach ideal zu verbinden und sich an unterschiedliche Lebensphasen anzupassen.

### **Energieeffizienz**

Das Haus wurde in Passivhausbauweise errichtet und erreicht die Energieklasse A++.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Grundwasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen.

Eine Photovoltaikanlage sorgt gemeinsam mit der kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein durchgehend angenehmes und gesundes Raumklima bei minimalem Energieverbrauch.

Durch die effiziente Bauweise liegen die Betriebs- und Erhaltungskosten äußerst niedrig – ideal für nachhaltiges, zukunftsorientiertes Wohnen.

### **Außenbereich**

Ein Carport für drei Fahrzeuge befindet sich straßenseitig direkt beim Eingang.

Der wunderschön angelegte Garten mit gepflegtem Rasen (inkl. Rasenroboter) und mehreren überdachten Terrassen lädt zum Entspannen ein und bietet einen unvergleichlichen Blick auf die Fische, die direkt an das Grundstück grenzt – ein Ort, der Ruhe und Naturverbundenheit vereint.

### **Besonderheiten & Highlights**

- Passivhaus (A++) mit Grundwasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage (5 kWp),



kontrollierter Lüftung mit Wärmerückgewinnung & Fußbodenheizung

- hochwertige Vollholzausstattung und maßgefertigte Einbaumöbel – stilvoll, langlebig und naturverbunden
- großzügige Holz-Alu-Fensterflächen – lichtdurchflutete Räume und harmonische Verbindung zur Natur
- durchdachtes Raumkonzept – klare Trennung von Wohn-, Ruhe- und Arbeitsbereichen, ideal für Familien und Homeoffice
- Teil der Zwischendecke im Hauptgebäude kann bei Bedarf entfernt werden - etwa zur Integration einer Galerie, um den Raum noch offener und lichtdurchfluteter zu gestalten
- barrierefreie Einliegerwohnung – nutzbar als Büro, Atelier, Gästebereich oder Mehrgenerationenwohnung
- Smart Home System (Siemens LOGO!) – zentrale Steuerung von Raffstores, Licht und weiteren Funktionen
- Fingerprint-Zugang an der Haustür für moderne Sicherheit und Komfort
- hochwertige Petwalk-Tiertür – automatische, isolierte Haustierklappe mit Smart-Control-Funktion, ideal für Tierliebhaber
- sehr niedrige Betriebs- und Erhaltungskosten dank effizienter Haustechnik
- SAT-Anlage am Dach
- schön angelegter Garten direkt an der Fischa mit gepflegtem Obstbaumbestand, automatischer Gartenbewässerung und stilvoller Gartengestaltung aus Wiener Granitpflaster



- mehrere überdachte Terrassen – geschützte Rückzugsorte mit hoher Privatsphäre und Sonnenlicht zu jeder Tageszeit
- große Feuerstelle aus Naturstein für gemütliche Abende im Freien
- Werkstatt für Hobby und Handwerk
- Carport für drei Fahrzeuge mit vorbereitetem Starkstromanschluss für E-Ladestation

## **Lagebeschreibung**

Fischamend liegt im Bezirk Bruck an der Leitha und zählt zu den gefragten Wohnlagen östlich von Wien.

Die Stadt besticht durch ihre ideale Kombination aus Natur, Ruhe und perfekter Verkehrsanbindung: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die S1, A4 sowie die B9, wodurch sowohl das Wiener Stadtzentrum als auch der Flughafen Wien-Schwechat rasch erreichbar sind.

Die idyllische Lage direkt an der Fischa bietet Erholung und Lebensqualität pur – Spaziergänge, Radwege und Naherholungsflächen befinden sich direkt vor der Haustür.

In Fischamend finden Sie Kindergärten, Schulen, Nahversorger, Gastronomie und medizinische Versorgung in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz. Für Pendler und Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage mit rascher Anbindung an Wien legen, ist diese Lage ideal.

## **Ein Ort zum Ankommen**

Dieses Haus ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Rückzugsort. Licht, Natur und Architektur gehen hier eine harmonische Verbindung ein.

Durch seine durchdachte Gestaltung, die großzügigen Fensterflächen und die naturnahe Lage entsteht ein Gefühl von Ruhe, Klarheit und Geborgenheit – ein Zuhause, das man nicht nur sieht, sondern spürt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**





**Gesundheit**

Apotheke <1.000m  
Arzt <1.000m  
Krankenhaus <4.000m

**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 <4.000m

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.