

# **Erstbezug! Stilvolle Reihenhäuser mit Terrasse, Garten und Zwei-Stellplätze**



Küche

**Objektnummer: 1751/158**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	198,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	198,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Adrian Dobric**

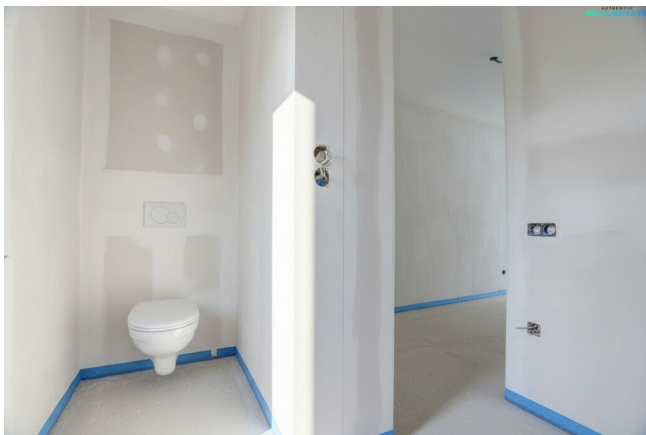
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG  
1100 Wien

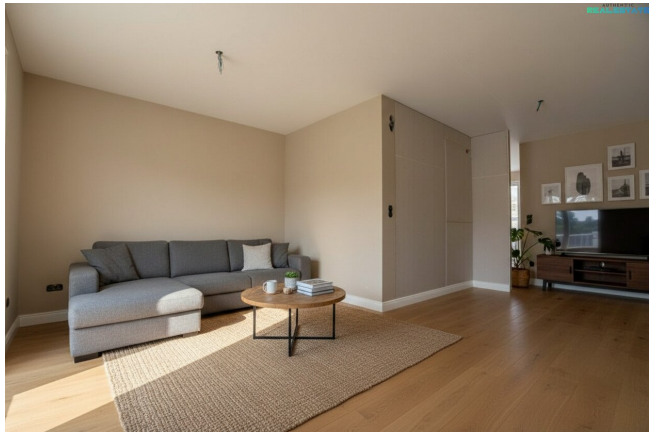
T +43 650 630 7998  
H +43 650 630 7998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





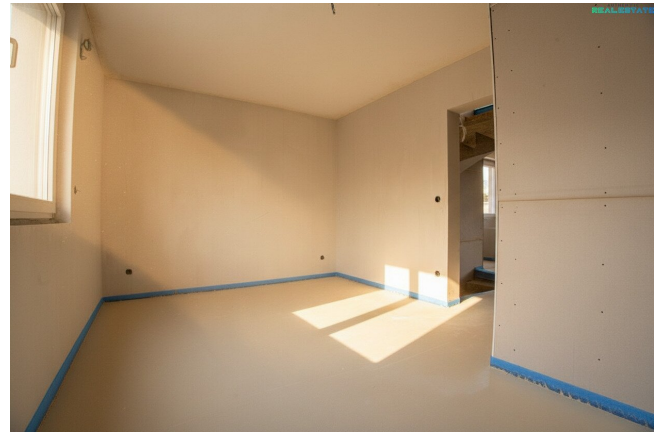














AUTENTIC  
REALESTATE

# Objektbeschreibung

## ? TOP NEUBAUPROJEKT in FISCHAMEND – ZIEGELMASSIV & SCHLÜSSELFERTIG

Zum Verkauf stehen **12 moderne Reihenhäuser & 2 Einzelhäuser** in **hochwertiger Ziegelmassivbauweise**, kurz vor Fertigstellung & sofort bezugsbereit.

? **Ideale Lage zwischen Wien & Neusiedler See**

Beste Infrastruktur & hervorragende Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

- **GEBÜHRENBEFREIUNG BIS 1.7.2026:**

Sichern Sie sich jetzt **noch bis 30. Juni 2026** (nach aktuellem Stand) die **Gebührenbefreiung** für die Eintragung des **Eigentumsrechts** sowie - im Falle einer Finanzierung - auch die Befreiung der **Pfandrechtsgebühr**.

## ? FLÄCHEN & PREIS

- Wohnflächen: **ca. 99 – 112 m<sup>2</sup>**
- Gesamtflächen inkl. Garten/Terrasse/Stellplätze: **ca. 123 – 241 m<sup>2</sup>**

? **Kaufpreis: EUR 459.000,-**

## Perfekte Lage zwischen Wien und dem Neusiedler See

Der Standort überzeugt durch die optimale Verbindung von Stadtnähe und Naherholung. Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie Wien, den Flughafen oder das Burgenland schnell und unkompliziert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und diverse Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

## Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die Häuser eignen sich hervorragend als **Familienwohnsitz** oder als **Investment in eine gefragte Wohnlage**.

Alle Einheiten verfügen über **Eigengrund – kein Baurecht, keine Pacht**, wodurch langfristige Wertbeständigkeit garantiert ist.

## **DETAILS ZU DEN EINHEITEN**

Die Wohnflächen betragen **zwischen 99 m<sup>2</sup> und 112 m<sup>2</sup>**, ergänzt durch Terrassen, Gärten und **je zwei im Kaufpreis inkludierte PKW-Stellplätze**.

Die Gesamtflächen bewegen sich – je nach Haus – zwischen **123 m<sup>2</sup> und 241 m<sup>2</sup>**.

### **BAUPLATZ 1**

- **Haus 1A:** ca. 156,16 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

- Wohnfläche ca. 99 m<sup>2</sup>, Garten ca. 41 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 16,67 m<sup>2</sup>

- Preis: **€ 499.000 Schlüsselfertig**

- **Haus 1B:** ca. 156 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

- Wohnfläche ca. 112,59 m<sup>2</sup>, Garten ca. 30 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 13,30 m<sup>2</sup>

- Preis: **€ 499.000 Schlüsselfertig**

- **Haus 1C:** ca. 209 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

- Wohnfläche ca. 112 m<sup>2</sup>, Garten ca. 84 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 14 m<sup>2</sup>

- Preis: **€ 499.000 Schlüsselfertig**

### **BAUPLATZ 2**

- **Haus 2A:** ca. 140,61 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

- **Haus 2B:** ca. 146,07 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

- **Haus 2C:** ca. 198,50 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

? Wohnflächen jeweils ca. 112 m<sup>2</sup>, unterschiedliche Garten- & Terrassengrößen

? Alle zum Preis von **€ 499.000 Schlüsselfertig**

### **BAUPLATZ 3**

- **Haus 3A:** ca. 127 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- **Haus 3B:** ca. 123,50 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- **Haus 3C:** ca. 159 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

? Wohnflächen rund 101–102,5 m<sup>2</sup>

? Alle zum Preis von **479.000,- SCHLÜSSELFERTIG**

### **BAUPLATZ 4**

- **Haus 4A:** ca. 161,20 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- **Haus 4B: bereits verkauft**

? beide um **€ 469.000 SCHLÜSSELFERTIG 4A noch da !**

- **Haus 4C: bereits verkauft**

### **Einzelhäuser**

- **Haus 5A:** verkauft
- **Haus 5B:** verkauft

### **AUSSTATTUNG AUF HOHEM NIVEAU**

Die Häuser bieten moderne Technik und hochwertige Bauelemente:

- Fußbodenheizung **und -kühlung** mittels Luftwärmepumpe
- Vorbereitung für eine Photovoltaik-Anlage
- Dreifach verglaste Fenster für optimalen Hitze- und Kälteschutz
- Langlebige Ziegelmassivbauweise
- In der schlüsselfertigen Variante:

– Fliesen in den Sanitärbereichen

– Bad mit Dusche und/oder Badewanne

Dieses Projekt vereint zukunftsorientiertes Bauen, durchdachte Raumkonzepte und attraktive Preise – eine ideale Gelegenheit für moderne Haushalte und Investoren.

- **KEIN BAURECHT, KEINE PACTH**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <500m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Post <500m

Polizei <1.000m

Bank <500m

Geldautomat <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap