ERSTBEZUG AB HERBST 2026 – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!



Objektnummer: 7939/2300162456

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2721 Bad Fischau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.889,80 €
Kaltmiete (netto)	1.608,00 €
Kaltmiete	1.718,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	171,80 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

HEUTE MIETEN - IM HERBST EINZIEHEN

Fertigstellung Herbst 2026 | Hochwertige Ausführung | Südlich ausgerichteter Garten

Diese **architektonisch geplante Doppelhaushälfte** vereint **moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Bauweise**. Der Neubau wird **im Herbst 2026 (geplant Oktober)** fertiggestellt und bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, **Fliesen, Böden und Keramik noch individuell mitzubestimmen** – für ein Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack.

Kostenaufstellung:

- **Monatsmiete gesamt: EUR 1.889,80 (Nettomiete, Betriebskosten und Umsatzsteuer)**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 1.608,-**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 10 % USt.): EUR 110,-**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 171,80**
- **Kaution: EUR 20.000,- (Erstbezug)**
- **Mietvertrags-Befristung: 10 Jahre**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: KEINE**

Wohnen mit Qualität & Stil

Auf rund **130 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Ebenen**, überzeugt das Haus durch klare Linien, lichtdurchflutete Räume und ein modernes Wohnkonzept. Die **Massivbauweise**, kombiniert mit zeitgemäßer Haustechnik, sorgt für Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Erdgeschoss – Offen & einladend

- **Vorzimmer**
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Großzügiger, offener Wohn-Essbereich mit Küche**
- **Direkter Ausgang auf die überdachte Terrasse und in den Garten**

Der Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zur **schönen Terrasse** sowie in den nahezu **südlich ausgerichteten Garten** mit ca. **100 m²** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss – Rückzug & Ruhe

- **Flur**
- **Schlafzimmer**
- **Separater Schrankraum**
- **Zwei weitere Zimmer** (ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- **Badezimmer** mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Technik & Ausstattung

- **Fußbodenheizung** über **Luftwärmepumpe**

- **Massivbauweise**
- **Überdachte Terrasse**
- **Carport** direkt gegenüber dem Haus
- **Vorbereitung / Verrohrung für Photovoltaik** am Dach
- Hochwertige Materialien und moderne Ausführung

Außenbereich

Der **fast südlich ausgerichtete Garten** lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger und angenehmer Wohnlage** in der **Hanuschgasse** im beliebten Kur- und Wohnort **Bad Fischau**. Die Umgebung ist geprägt von **gepflegten Einfamilienhäusern**, viel Grün und einer entspannten, naturnahen Atmosphäre – ideal für alle, die Ruhe schätzen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Bad Fischau überzeugt durch seine **hohe Lebensqualität**, die Nähe zur Natur sowie durch zahlreiche **Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten**. Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie das bekannte **Thermal- und Freibad Bad Fischau** befinden sich in kurzer Distanz.

Die **Infrastruktur des täglichen Bedarfs** ist gut erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte und Gastronomie befinden sich im Ort bzw. in den nahegelegenen Nachbargemeinden.

Dank der **guten Verkehrsanbindung** sind **Wiener Neustadt**, die **Südautobahn (A2)** sowie der Großraum Wien rasch erreichbar – ideal für Pendler und all jene, die ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Sie suchen ein modernes Neubauhaus mit architektonischem Anspruch, hochwertiger Ausführung und der Möglichkeit, die letzten Details selbst zu gestalten? Dann sind Sie hier richtig. Ich freue mich auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap