

**JETZT MIETEN UND IN FÜNF JAHREN KAUFEN - Dein  
neues Zuhause beginnt im Sommer**



**Objektnummer: 7939/2300162575**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2721 Bad Fischau
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.250,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.910,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.046,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,00 €
<b>USt.:</b>	204,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## HEUTE MIETEN - MORGEN KAUFEN - ODER WEITER NUR MIETEN

Dieses attraktive Mietkaufmodell verbindet sicheres Wohnen mit einer klaren Perspektive ins Eigentum.

Die Mietdauer beträgt bis zu **10 Jahre**, wobei bereits nach **5 Jahren** die Möglichkeit besteht, das Haus zu kaufen. Der **Baukostenanteil von € 20.000,-**, sowie **50 % der monatlichen Nettomiete** werden beim Kaufpreis angerechnet. So investieren Sie schon während der Mietzeit Schritt für Schritt in Ihr zukünftiges Eigenheim – flexibel, planbar und fair. Der Kaufpreis wird bereits jetzt festgelegt.

## Fertigstellung Sommer 2026 | Hochwertige Ausführung | Südlich ausgerichteter Garten

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

## Wohnen mit Qualität & Stil

Auf rund **160 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf **drei 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. 130 m<sup>2</sup> – 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**

## **Dachgeschoss – Platz für individuelle Gestaltung**

- **3 Zimmer - ideal zur Gestaltung nach Ihren Wünschen (ZB Wohraum, Arbeitszimmer, Fitnessraum, Stauraum....)**

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  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **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 <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap