

Stilvolles Einfamilienhaus mit Keller, Pool und traumhaftem Garten – Wohnen in ruhiger Lage nahe Wien



Objektnummer: 960/74760

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	144,53 m ²
Nutzfläche:	241,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	67,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

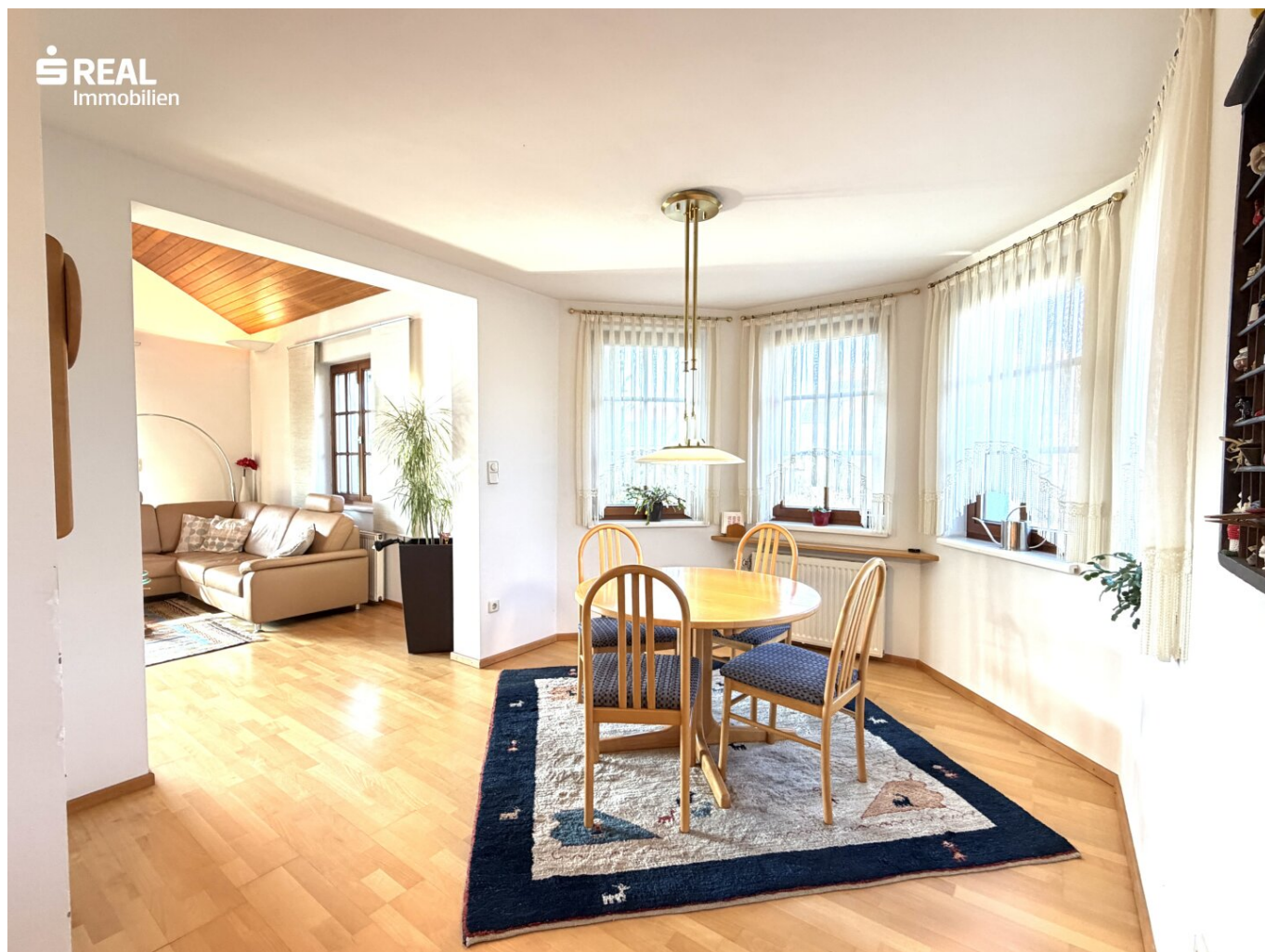
Ihr Ansprechpartner

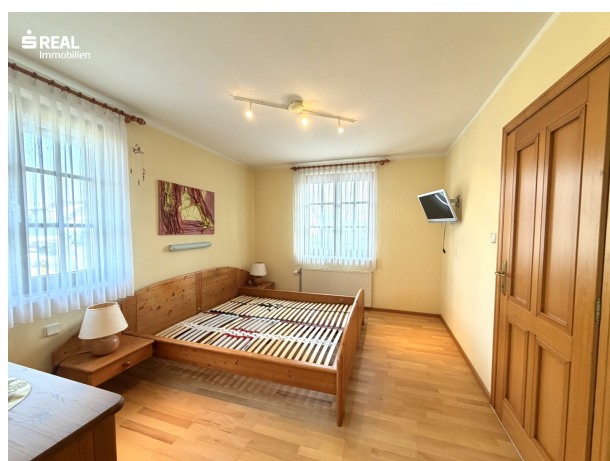


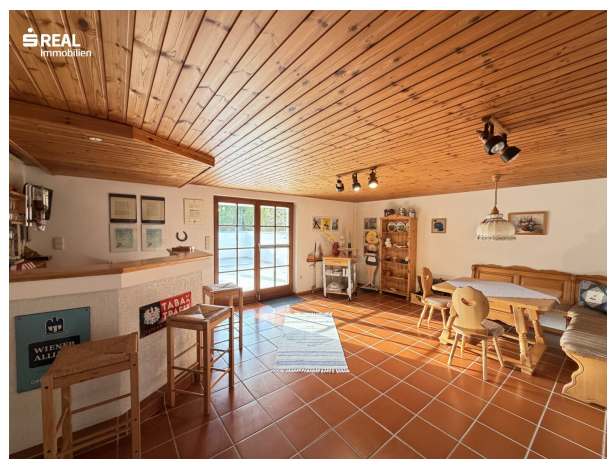
Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling





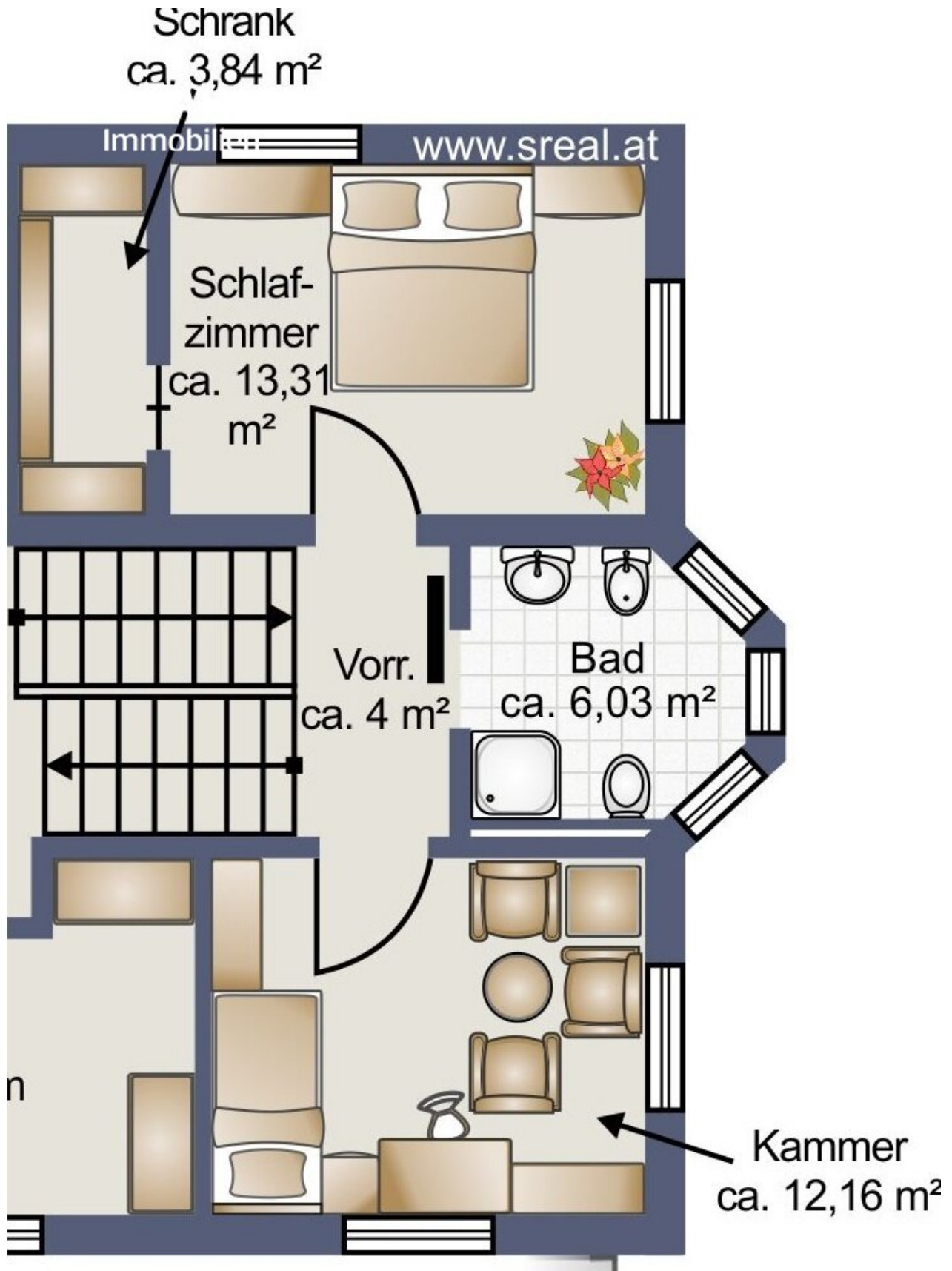








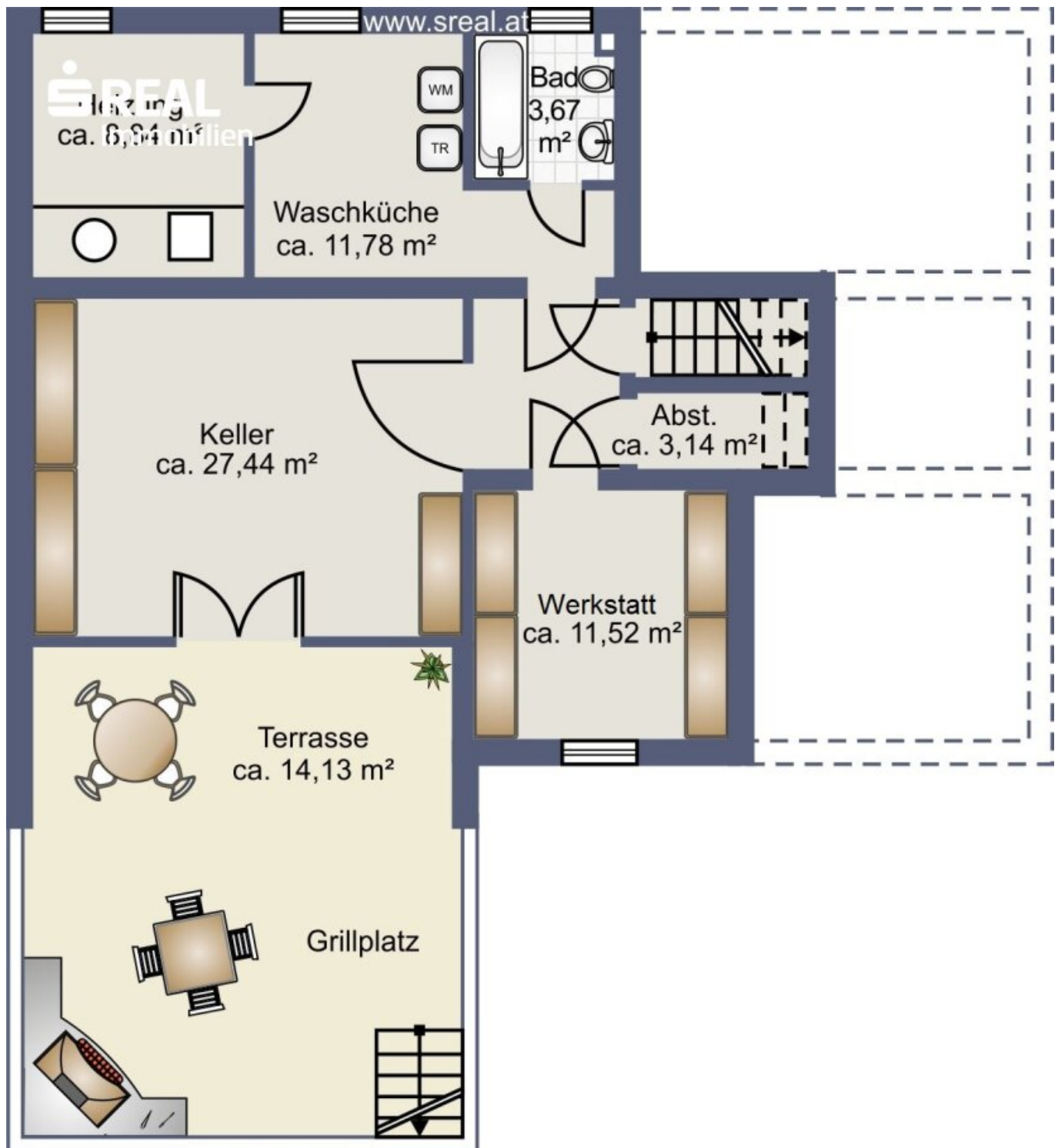
Skizze Erdgeschoss



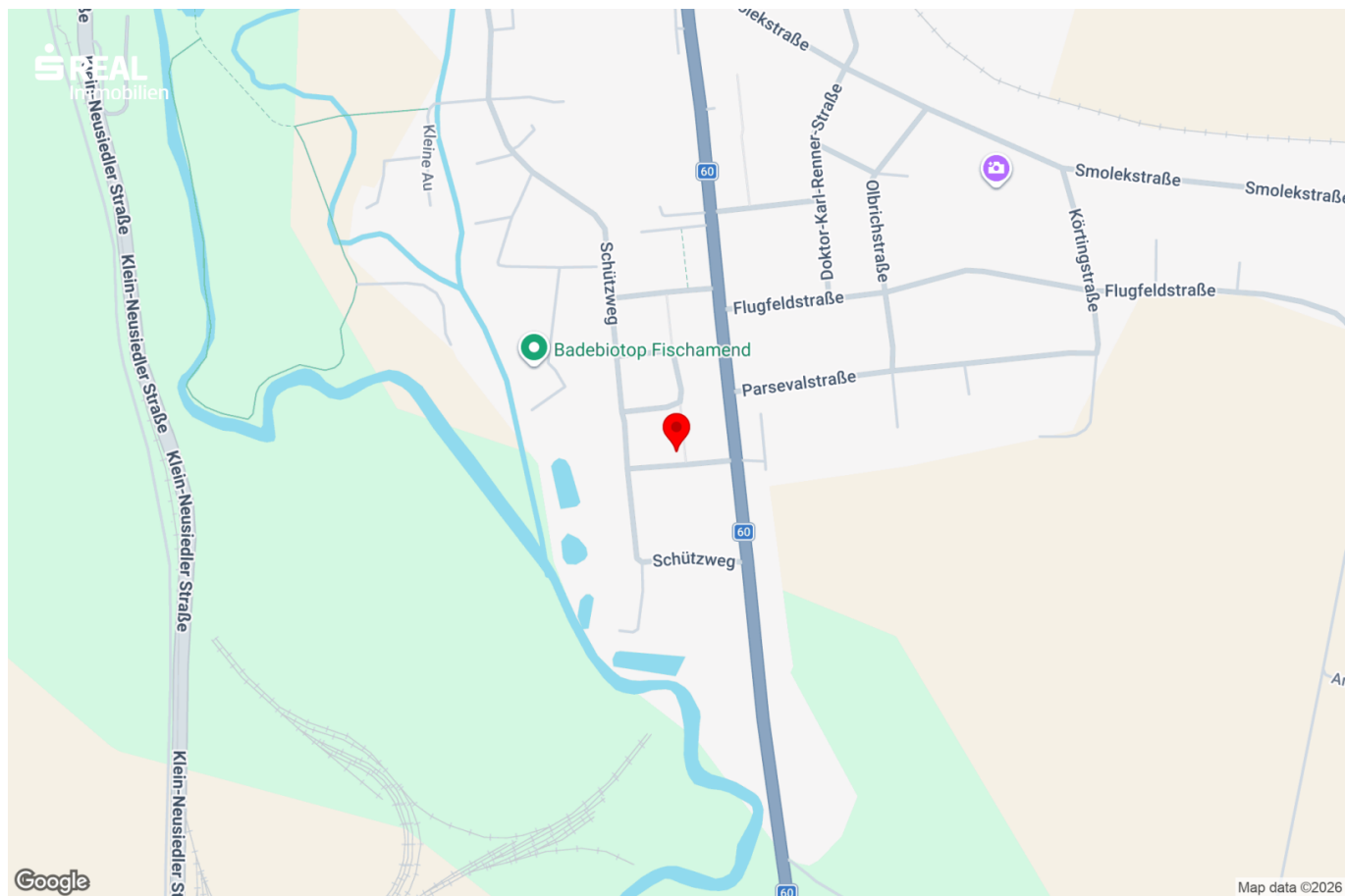
Skizze Halbgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 vereint großzügiges Wohnen, besondere Architektur und einen liebevoll gestalteten Garten zu einem Zuhause mit außergewöhnlichem Wohngefühl. Bereits beim ersten Eindruck überzeugt die elegante Erscheinung des Hauses mit klassischem Walmdach, harmonischer Fassadengestaltung und einer ruhigen Wohnsiedlung.

Im Inneren erwartet Sie ein Wohnkonzept, das durch Großzügigkeit, Licht und besondere Raumhöhen besticht.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende **Wohnbereich mit Galerie**. Die hohe Raumdecke und die großen Fensterflächen sorgen für ein außergewöhnlich helles und offenes Ambiente. Der gemütliche **Kamin** schafft eine warme Atmosphäre und macht diesen Raum zum perfekten Mittelpunkt des Hauses.

Der **Essbereich** ist harmonisch mit der gut ausgestatteten **Küche** mit Fenster verbunden und bildet gemeinsam mit dem Wohnzimmer einen großzügigen Lebensmittelpunkt für Familie und Gäste.

Im **Erdgeschoss** befinden sich außerdem

- ein helles Büro mit bodentiefen Fenstern und Blick in den Garten
- ein Gästezimmer
- ein Vorraum
- sowie ein separates WC mit Waschbecken
- Zugang zur Garage

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf eine Terrasse, von der aus man einen schönen Blick

über den Garten genießt.

Wohnen auf mehreren Ebenen - über eine Treppe erreicht man einen **Halbstock**, der zusätzliche Wohnräume bietet:

- ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- ein weiteres Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet

Ein weiterer halber Stock führt zu der **offenen Galerie**, die sich ideal als Lese- oder Rückzugsbereich eignet. Von hier blickt man hinunter in den Wohnbereich und erlebt die besondere Architektur des Hauses. Zusätzlich besteht Zugang zum **Dachboden**, der praktischen Stauraum bietet.

Keller - mit vielseitigen Möglichkeiten

Der Keller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und erweitert den Wohnkomfort erheblich. Hier befinden sich:

- ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
- der Heizraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- eine Werkstatt
- ein besonders gemütliches Stüberl mit Bar und Eckbank - dank bodentiefer Fenster wirkt auch dieser Bereich hell und einladend – von hier gelangt man direkt auf eine großzügige Terrasse, die sich hervorragend für Grillabende eignet und auch ein Zugang zum Poolbereich.

Garten – eine liebevoll gestaltete Wohlfühloase

Highlights des Außenbereichs:

- Swimmingpool mit großzügiger Poolterrasse und Dusche
- automatische Bewässerungsanlage
- Rasenmähroboter (Husqvarna)
- Gartenhaus für Geräte
- überdachter Sitzbereich
- dekorative Pergola mit Rundbögen, die dem Garten eine mediterrane Atmosphäre verleiht.

Eckdaten auf einen Blick:

- Baujahr 1989
- Gasheizung mit Radiatoren und teilweise Fußbodenheizung
- Alarmanlage
- Garage
- mehrere Terrassen
- voll unterkellert

Lage – Ruhe und perfekte Anbindung

Die Immobilie befindet sich in Fischamend, einer sehr beliebten Wohnlage östlich von Wien. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und schnellen Verkehrsverbindungen: in nur wenigen Minuten erreichen Sie die S1, A4 sowie die B9, wodurch sowohl das Wiener Stadtzentrum erreichbar sind.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu Wien sowie zum Flughafen Wien-Schwechat, wodurch sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Vielreisende ideal eignet.

Gleichzeitig liegt das Haus in einer ruhigen, gepflegten Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern, die ein angenehmes und privates Wohnumfeld bietet.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.500m

Arzt <1.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Post <1.500m

Bank <1.500m

Polizei <1.500m

Geldautomat <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

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.