

**Platz für Ihre Visionen! Einfamilienhaus mit  
Nebengebäude, Garage und großem Garten in Fischamend**



**Objektnummer: 1837/64**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	618,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19  
1200 Wien

T 06609251772  
H +43 660 9251772









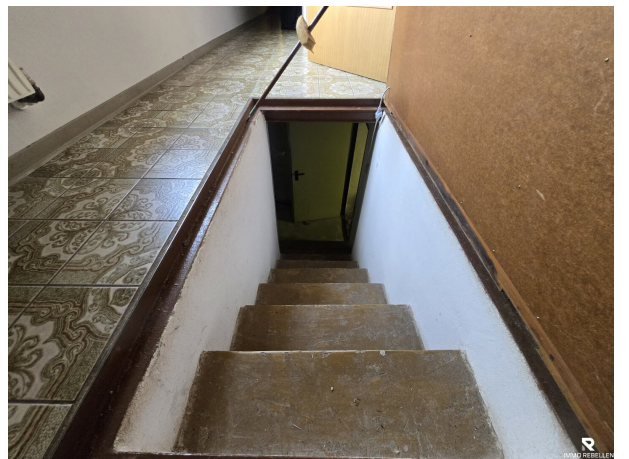




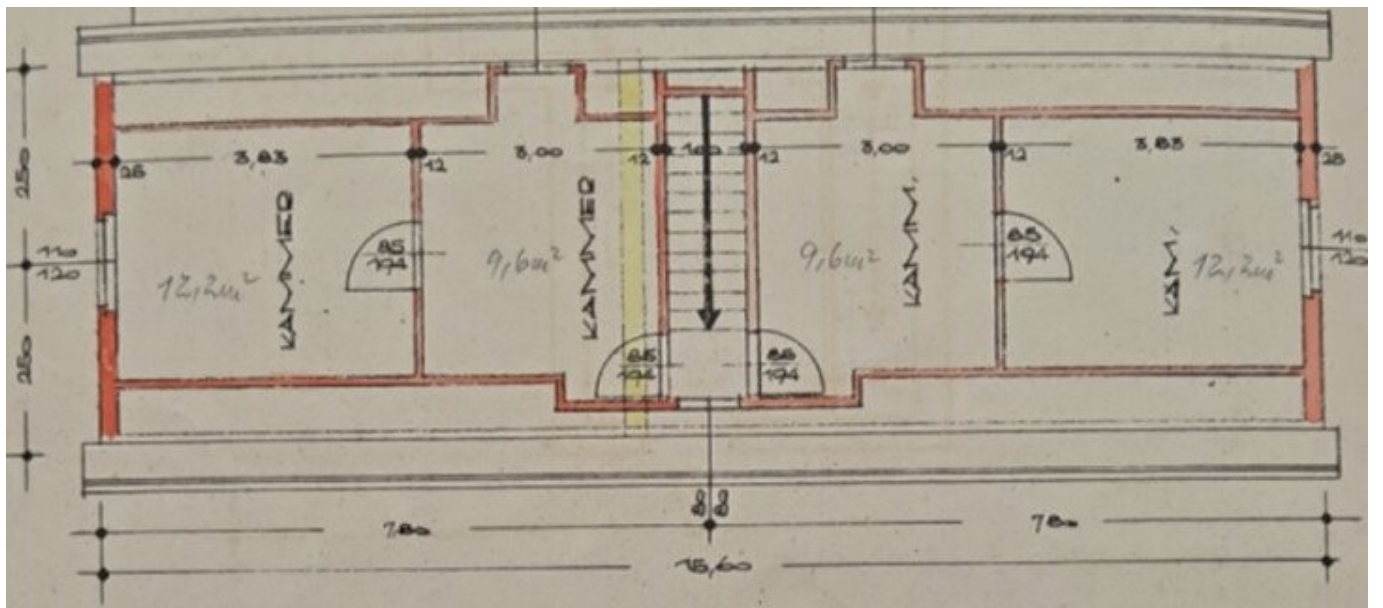




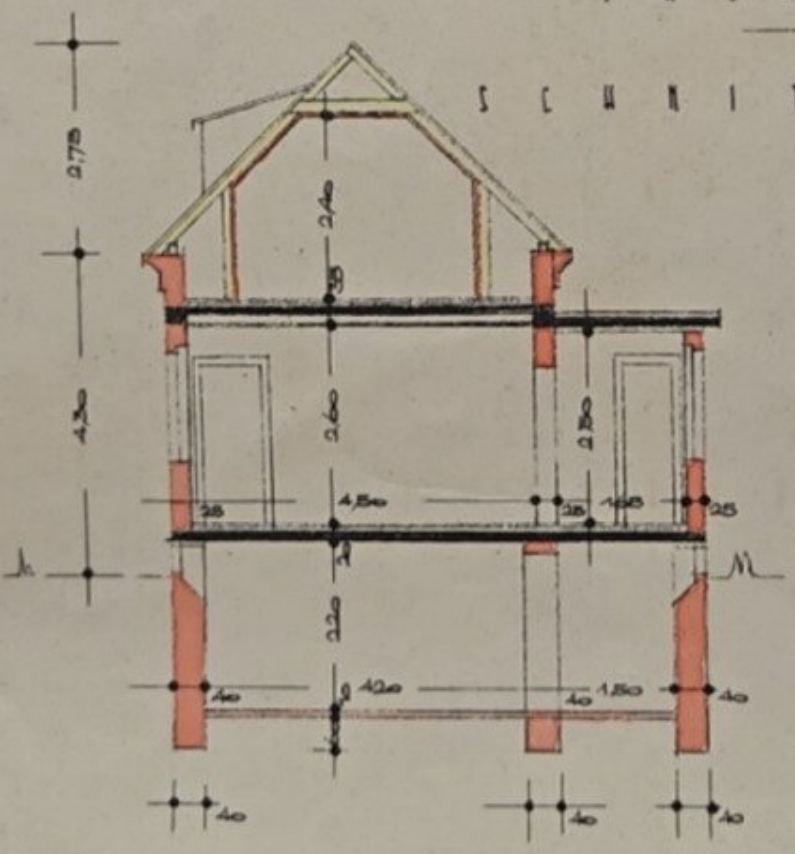






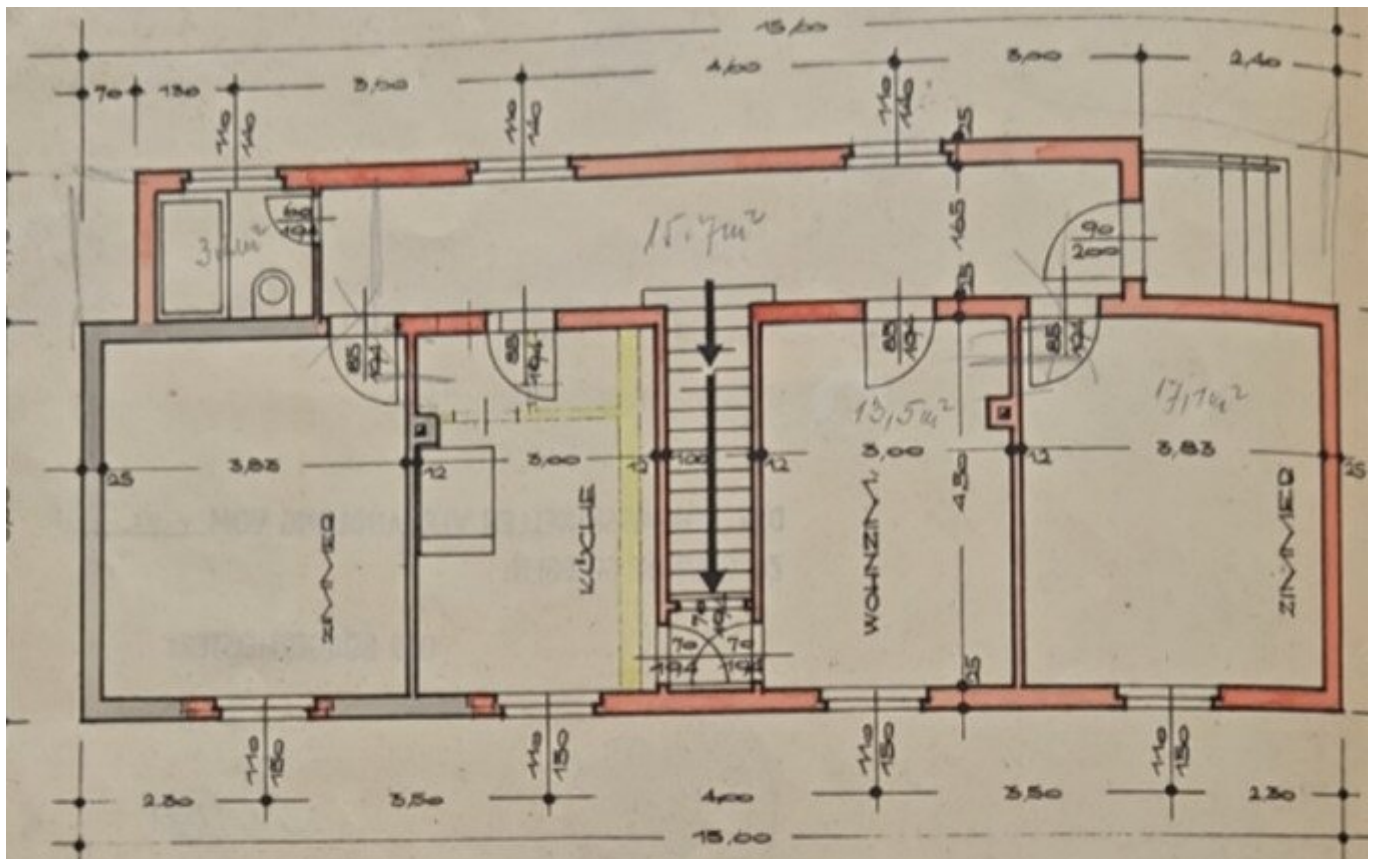


D A E R C I S C H  
S C H N I T T

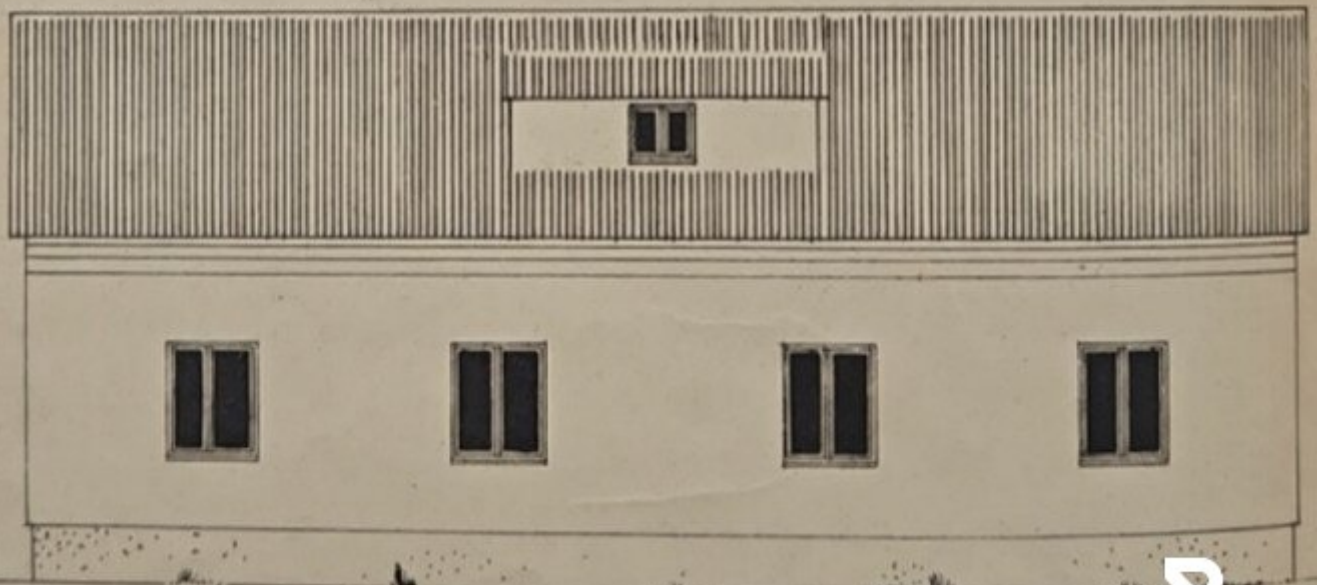


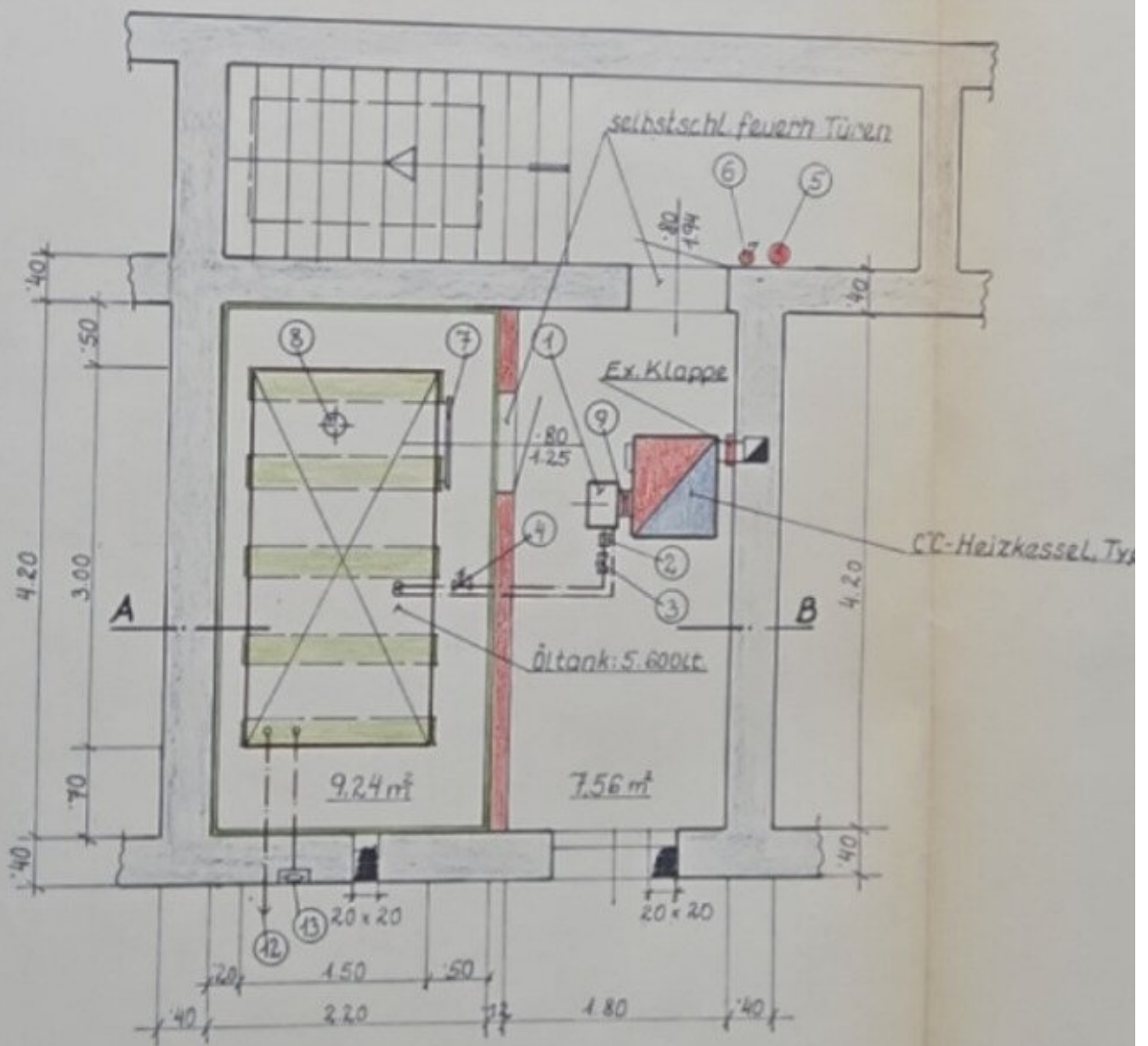
S T U R K U R

B A C H Z I  
L A G E I M M O R E B E L L E N

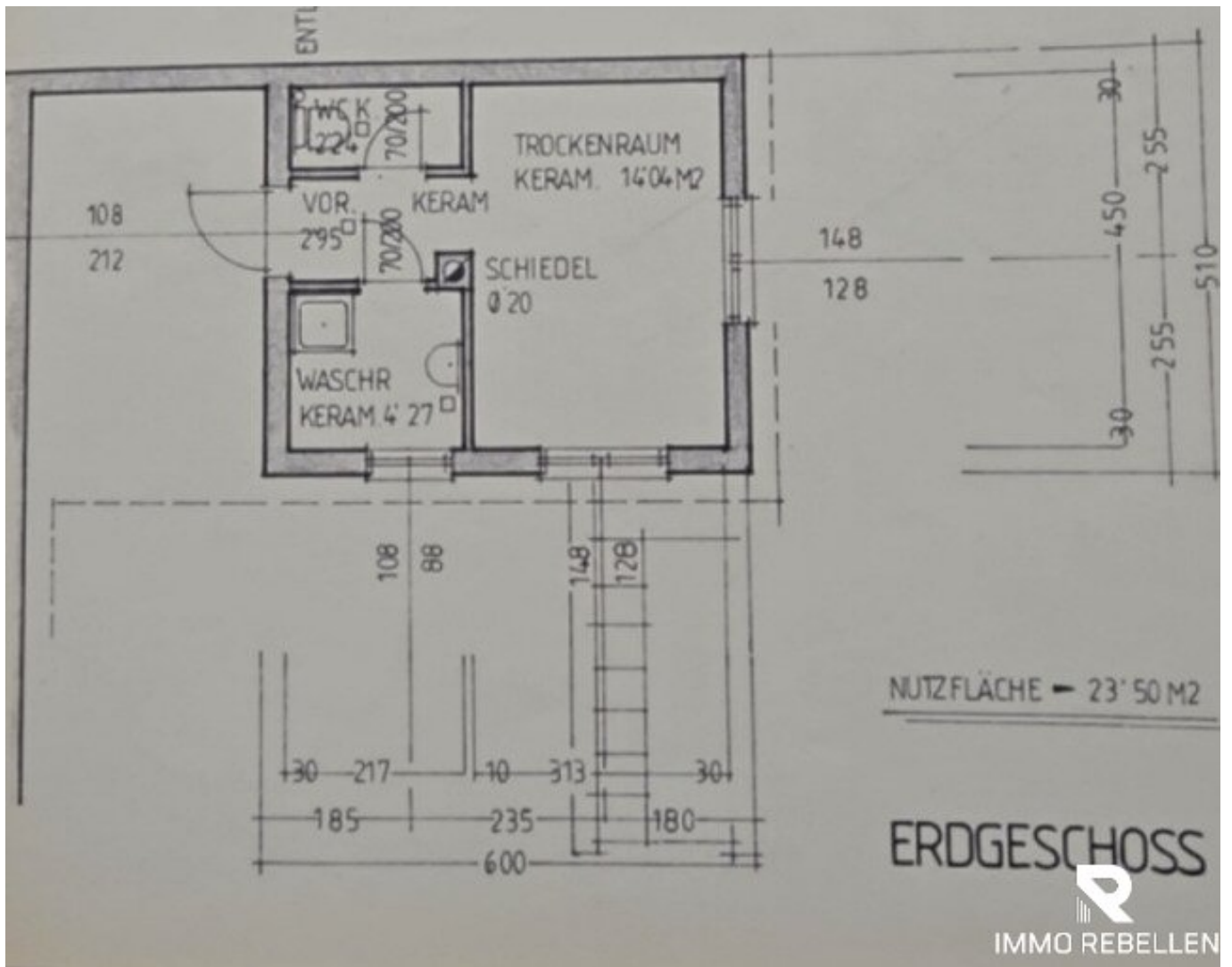


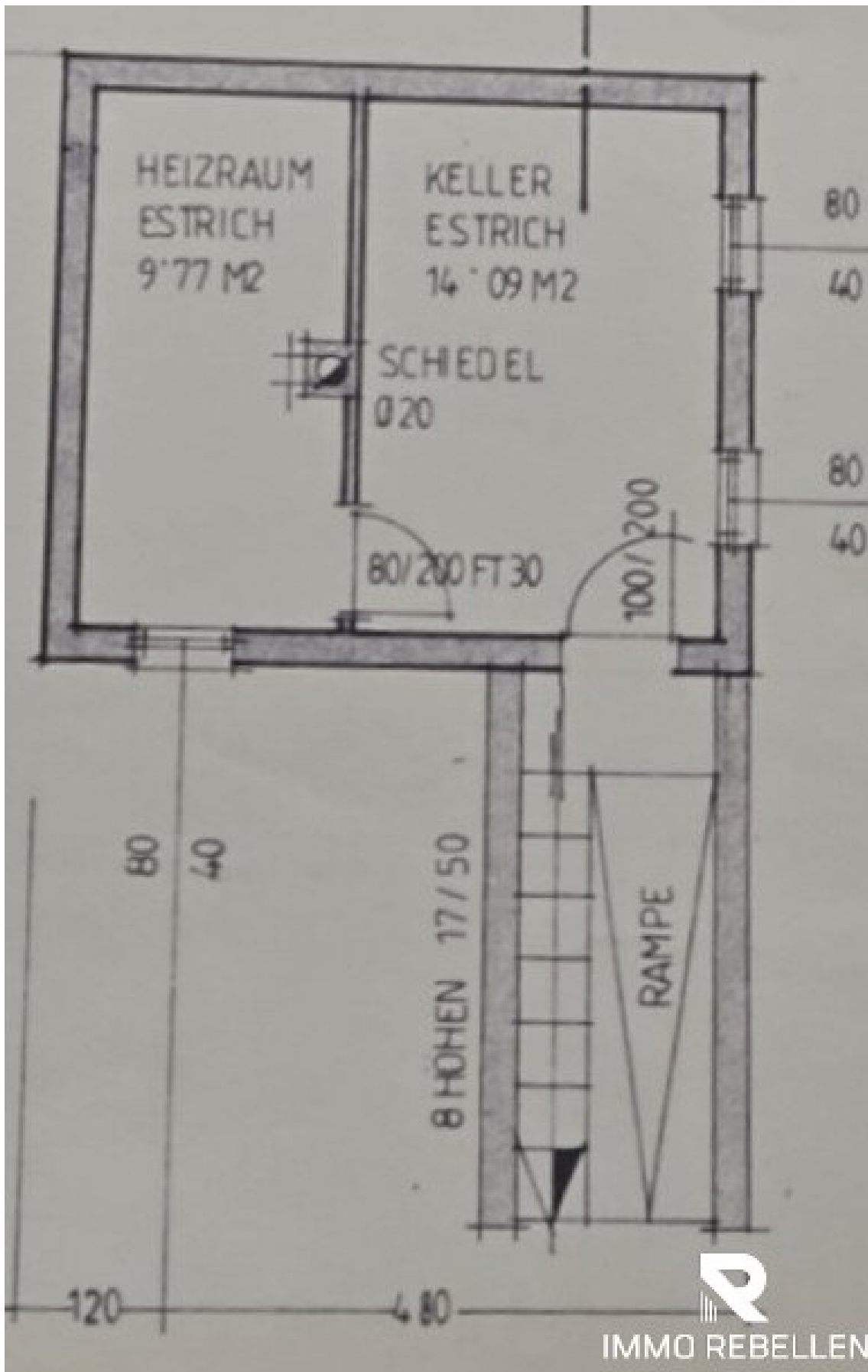
I D I N I E R D





Kellergeschoß





IMMO REBELLEN



## Objektbeschreibung

Auf einem herrlichen, 836 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie diese Liegenschaft mit unzähligen Möglichkeiten. Das Ensemble besteht aus einem klassischen Einfamilienhaus (Altbestand aus den 60er Jahren), einer massiven Garage sowie einem separaten Nebengebäude, das zuletzt 2017 teilweise zu Wohnzwecken adaptiert wurde.

Der großzügige Garten bietet viel Platz für Entfaltungsmöglichkeiten. Ein älterer Swimmingpool rundet das Angebot im Freien ab. Das Haus wartet darauf, mit handwerklichem Geschick und frischen Ideen aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Gestalten Sie hier Ihr neues Traum-Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen!

### HARD FACTS: Zahlen, Daten, Fakten

- **Grundstücksfläche:** 836 m<sup>2</sup> (davon ca. 618 m<sup>2</sup> Gartenfläche)
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW), 40 % Verbauungsdichte, offene/gekuppelte Bauweise, Bauklasse I-II
- **Hauptgebäude (Haupthaus):** Ursprüngliches Baujahr 1964. Beheizt mittels Ölheizung.
- **Nebengebäude:** Baujahr ca. 1987/1988. EG (ca. 23,5 m<sup>2</sup>, genehmigte Umnutzung zu Wohnraum 2017) und voll unterkellert (ca. 23,8 m<sup>2</sup> inkl. Heizraum).
- **Garage:** Massivbau, genehmigt 1974.
- **Garten:** Inklusive Swimmingpool (Baujahr ca. 1992).
- **Grundbuch-Infos:** Das Grundstück liegt in der "Sicherheitszone Flughafen Wien" (ortsüblich). Es bestehen historische, unterirdische Leitungsrechte (Strom, Wasser) sowie eine Erhaltungspflicht für den Zaun.

### Wichtige Transparenz-Hinweise (Bitte vorab beachten)

Um Ihnen von Anfang an absolute Klarheit zu bieten, weisen wir auf folgende Sachverhalte hin:

- **Sanierungsbedarf:** Das Objekt wird als **sanierungsbedürftig** verkauft und bietet daher viel Potenzial für Eigengestaltung.
- **Digitale Einrichtung:** Um Ihnen das Potenzial der Räumlichkeiten besser veranschaulichen zu können, wurden einige der verwendeten Bilder **digital gestaged** (virtuell möbliert).
- **Rechtlicher Status / Laufende Abklärungen:** Wir legen größten Wert auf rechtliche Sicherheit. Aktuell befindet sich der baubehördliche Konsens für den **Dachgeschossausbau** sowie für den angebauten **Windfang** noch in Prüfung durch einen Sachverständigen / das zuständige Bauamt (Prüfung der Benützungsbewilligungen / historischen Akten). Diese Flächen werden bis zur finalen Klärung ausdrücklich nicht als offizielle Wohnnutzfläche ausgewiesen.
- Keine Gewähr für Asbest.

**Sie sehen das Potenzial und scheuen sich nicht vor einem Projekt?** Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Details oder einen Besichtigungstermin!

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Phillip Hrala

0660 925 1772

**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://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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

Polizei <1.500m

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap