

# Perle am Donauarm – Ihr Ort für Gesundheit, Ästhetik & Wohlbefinden



**Objektnummer: 545461494**

**Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	799,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	930,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	2.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sylvia Leisch**

ALTAMIRA Immobilien  
Hauptstraße 31  
2351 Wiener Neudorf

T +43 660 888 5555  
H 0660 888 5555  
F 0820-220270196



























ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA



ALTAMIRA



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Von außen zurückhaltend, im Inneren eine wahre Perle: Diese außergewöhnliche Liegenschaft verbindet Stil, Raum und Natur zu einem Ort der Ruhe und Inspiration.

Das barrierefreie Erdgeschoß (ca. 600 m<sup>2</sup>) mit großzügigen Empfangs- und Aufenthaltsräumen bietet ideale Voraussetzungen für ein Ärztezentrum, eine Praxis, Beauty- oder Wellness-Oase.

Zwei Wohneinheiten mit ca. 200m<sup>2</sup> im Obergeschoß.

Umgeben von einem parkähnlichen Garten und gelegen am Naturpark Donauauen entsteht hier eine Atmosphäre, die Körper, Geist und Seele gleichermaßen anspricht.

Geschichte, Moderne und Natur verschmelzen zu einem einzigartigen Ensemble – exklusiv, privat und repräsentativ.

**Ein Ort, an dem Heilung, Schönheit und Lebensqualität zuhause sind.**

- Nutzungsmöglichkeiten: Ärztezentrum, Therapiezentrum, Wellness- oder Schönheitsinstitut, Seminarräume, Repräsentationsobjekt, Diplomatenresidenz u.v.m.
- Direkte Lage am Donauarm, Bootsanlegemöglichkeit
- Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat
- Carport für 4 Pkw + zahlreiche Außenstellplätze
- Tierfreundlich, umgeben von Natur, ohne direkte Nachbarschaft
- Barrierefrei, ruhig, uneinsehbar, unverbaubare Lage
- Einzigartige Luftqualität und Naturschauspiele direkt vor der Tür

Habe ich Sie neugierig gemacht?

Für weitere Details, Grundrisse und einen Besichtigungstermin schicken Sie mir bitte eine Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.