

Mitten in Fischamend – Einfamilienhaus mit großem Garten



Wohnzimmer

Objektnummer: 2434/2261

Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	82,00 m²
Gesamtfläche:	201,00 m²
Zimmer:	4
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



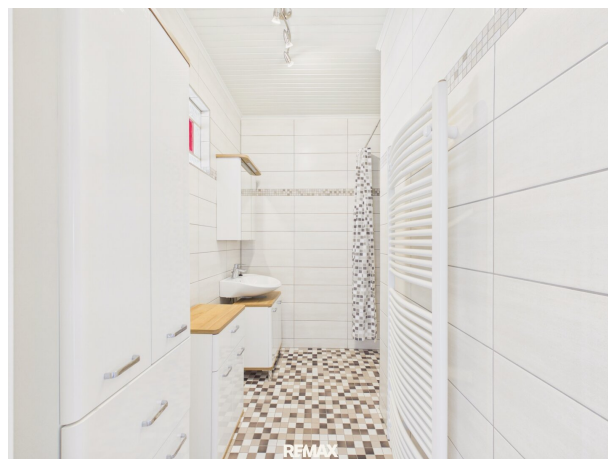
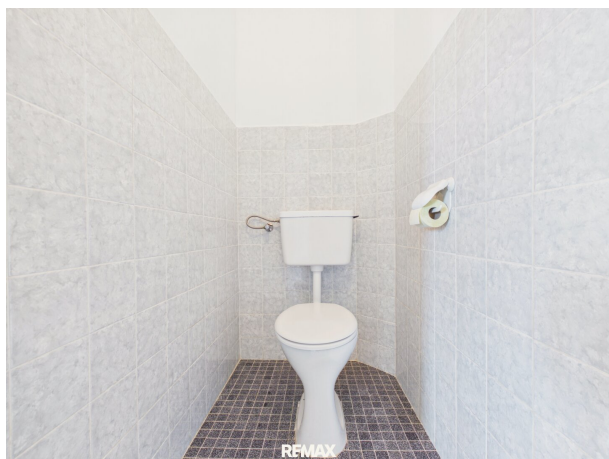
David MUTHI

REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

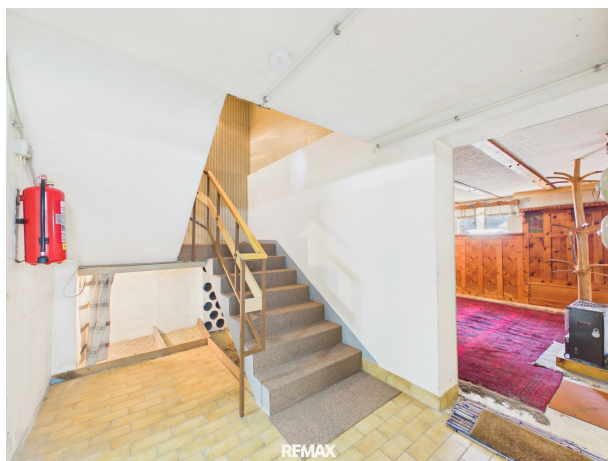
T +43 664 525 12 04
H +43 664 525 12 04
F 01 7070900

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



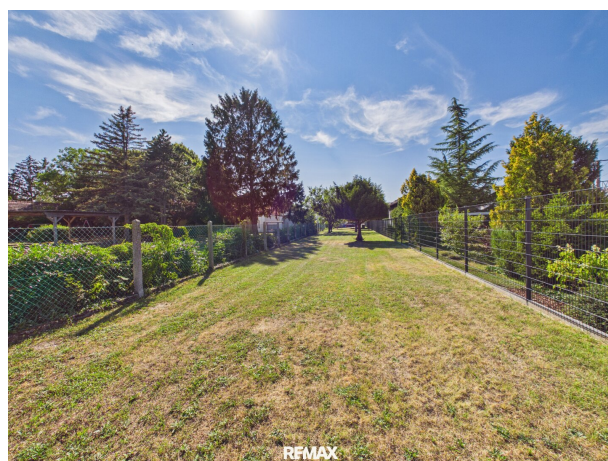


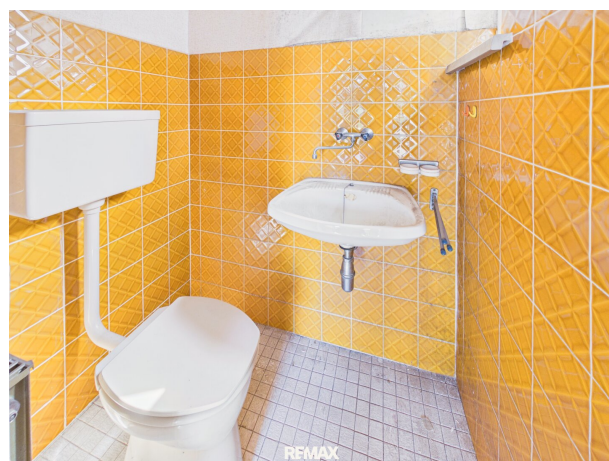
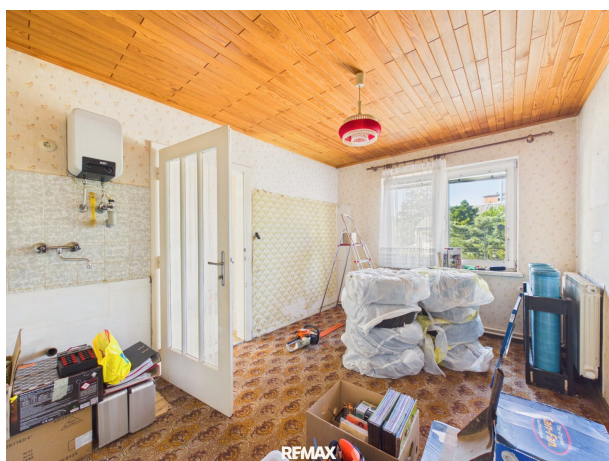




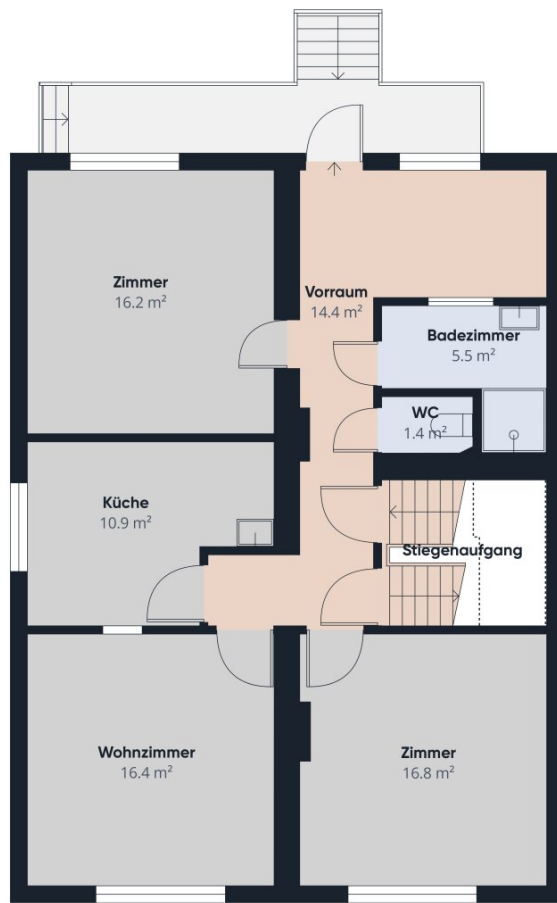




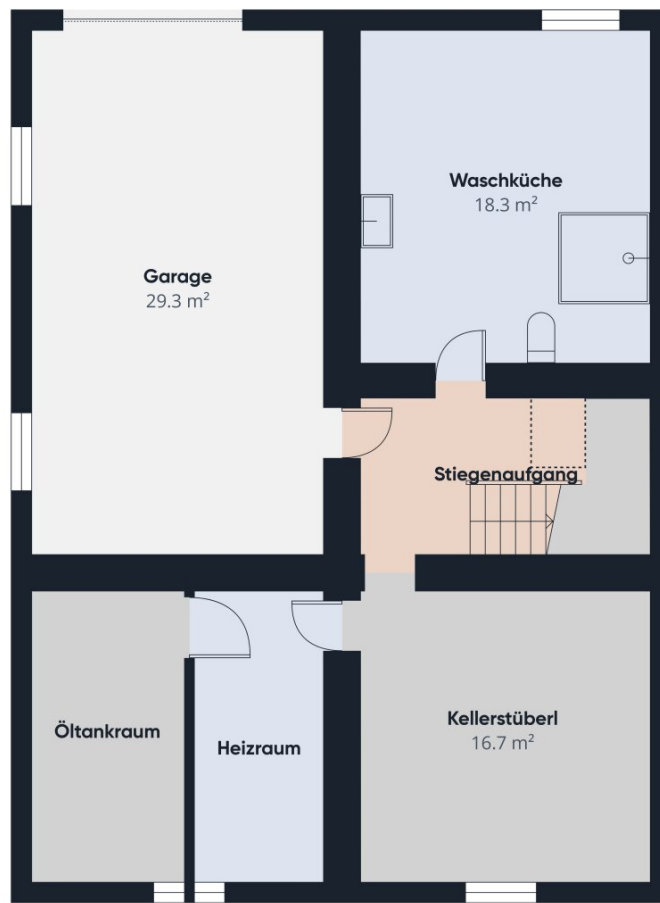


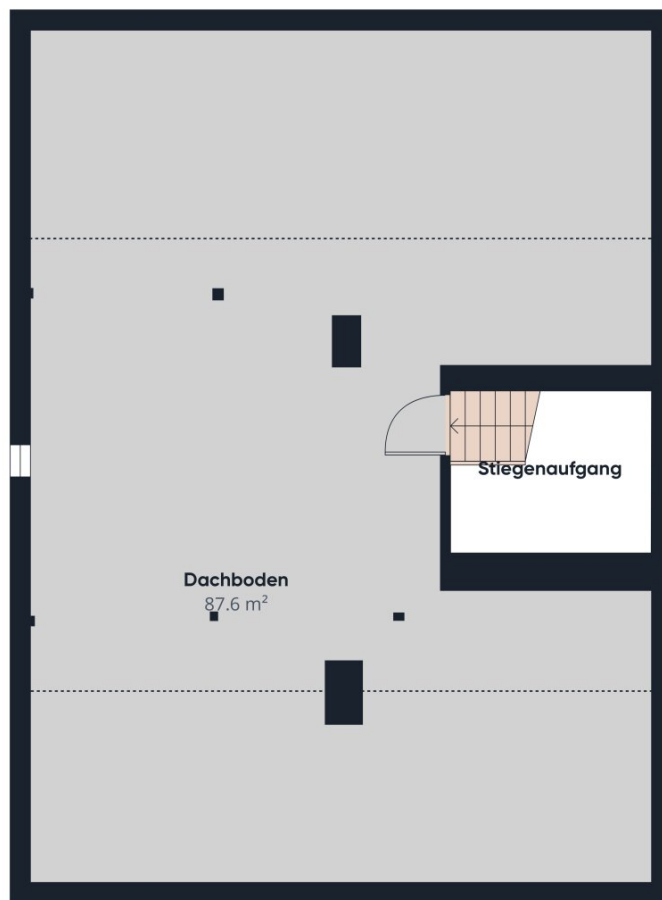




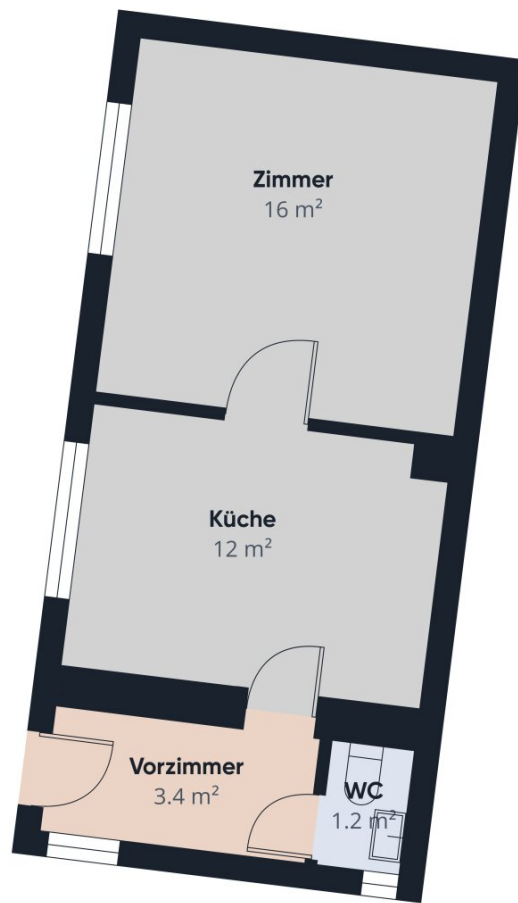


1. Etage

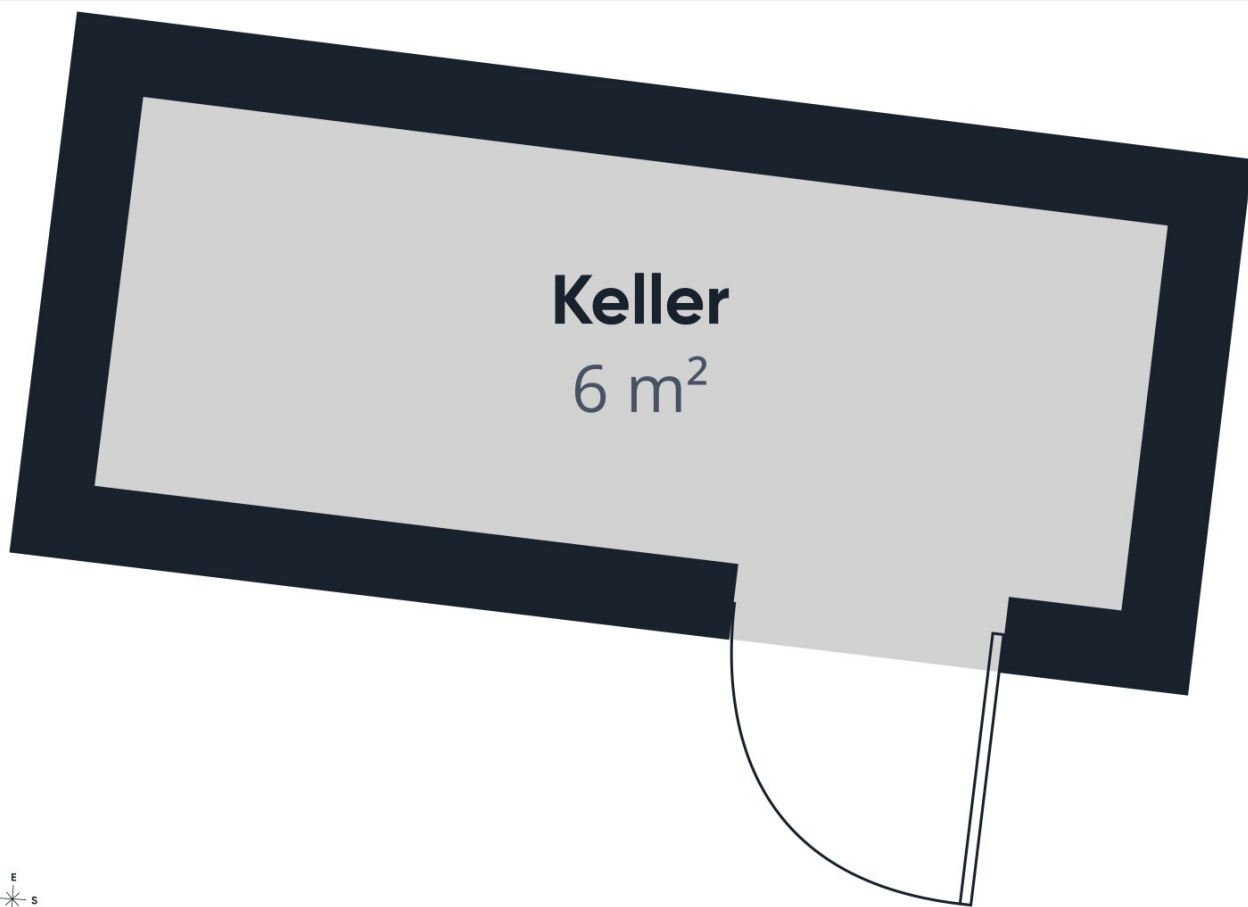




0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



REAXX
Küche 12 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus mit Garage, Keller, separatem Nebengebäude und großzügigem Garten in der Enzersdorfer Straße in Fischamend.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken mit insgesamt ca. **1.226 m²**. Davon entfallen ca. 545 m² auf das Grundstück mit dem Wohnhaus und weitere ca. 681 m² auf das dahinterliegende Gartengrundstück.

Das vollunterkellerte Wohnhaus wurde ca. **1969** errichtet. Das separate Nebengebäude stammt aus dem Jahr **1962**.

Der geltende Bebauungsplan weist die Bauklasse I–II aus. Eine Aufstockung beziehungsweise Erweiterung des Wohnhauses erscheint daher grundsätzlich möglich, vorbehaltlich der behördlichen Prüfung und Genehmigung. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, davon drei im Wohnhaus und eines im separaten Nebengebäude.

Raumaufteilung Wohnhaus ca. 81,59 m²

- Vorraum: ca. **14,38 m²**
- Wohnzimmer: ca. **16,40 m²**
- Zimmer 1: ca. **16,80 m²**
- Zimmer 2: ca. **16,20 m²**
- Küche: ca. **10,91 m²**
- Badezimmer: ca. **5,46 m²**
- separates WC: ca. **1,44 m²**
- zusätzlicher Gang- und Stiegenbereich

Kellergeschoss ca. 81,27 m²

- Garage: ca. **29,32 m²**
- Waschküche: ca. **18,83 m²**
- Kellerraum: ca. **16,72 m²**
- Heiz- und Brennstoffraum: ca. **16,40 m²**
- Vorkeller und Stiegenbereich

Nebengebäude ca. 38,51 m²

Das Nebengebäude verfügt laut vorhandenem Altplan über insgesamt ca. **38,51 m²**

Nutzfläche inklusive Keller:

- Zimmer: ca. **16,00 m²**
- Küche: ca. **12,00 m²**
- Vorraum: ca. **3,36 m²**
- WC: ca. **1,20 m²**
- Keller: ca. **5,95 m²**

Das Wohnhaus wurde teilweise erneuert. Die Heizzentrale wurde 2008 erneuert, die Fenster etwa 2010 und das Badezimmer vor rund sieben Jahren renoviert. Die Innenräume wurden 2026 vollständig neu ausgemalt. In einzelnen Bereichen besteht weiterhin Modernisierungsbedarf. Das Nebengebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand.

Technik & Ausstattung

- Viessmann-Ölzentralheizung, erneuert 2008
- ca. 4.000-Liter-Öltank
- separater Warmwasserspeicher
- Fenster überwiegend zweifach verglast
- Fenster im Zimmer des Nebengebäudes dreifach verglast
- manuelle Rollläden und Fliegengitter
- Waschküche mit Dusche und WC
- Garage mit Starkstrom und Waschbecken
- Nebengebäude an Heizung und Wasser angeschlossen

Lage

Die Lage ist besonders praktisch für Familien und Pendler. Die Mittelschule befindet sich direkt gegenüber, der Kindergarten gleich nebenan. Die Volksschule, der Bahnhof Fischamend

sowie Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

- Mittelschule: ca. **25 Meter**
- Kindergarten: direkt nebenan
- Bahnhof Fischamend: ca. **210 Meter**
- Volksschule: ca. **400 Meter**
- Eurospar: ca. **450 Meter**
- Wien: mit dem Auto in ca. **25 Minuten erreichbar**

Die Flächenangaben beruhen auf dem vorhandenen Einreichplan. Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind möglich.

Online Terminbuchung:

Bitte wählen Sie über den folgenden Link Ihren gewünschten Besichtigungstermin aus!

Link: <https://www.remax.at/de/2434-2261#terminanfrage-messages>

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://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m

Arzt <500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Post <500m

Polizei <500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap