

## **Ein Zuhause mit Geschichte – Wohnjuwel von 1913 mit traumhaftem Garten**



**Objektnummer: 1633/482**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus                                     |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2401 Fischamend                          |
| Baujahr:                      | 1913                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Zimmer:                       | 5,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 2                                        |
| Garten:                       | 498,00 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 40,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 136,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,71                            |
| Kaufpreis:                    | 587.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 98,00 €                                  |
| Heizkosten:                   | 223,00 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



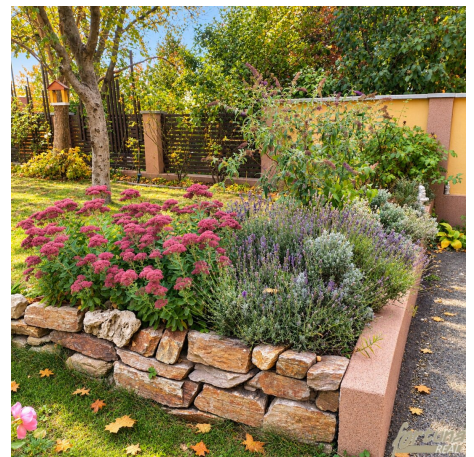
**Beate Krammer**

Fortuna Real GmbH & Co KG

Hohenstein  
3500 Krems

T +4367676

Gerne stehen  
Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Ein besonderes Zuhause für Menschen, die Charme, Geschichte und Wohnqualität zu schätzen wissen.**

Dieses charaktervolle Haus aus dem Jahr 1913 befindet sich in Fischamend und verbindet den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort.

Auf einem rund **665 m² großen Grundstück** erwartet Sie ein Zuhause mit besonderem Flair, großzügigen Räumlichkeiten und einem liebevoll gestalteten Garten.

### Wohnen mit Charakter

Das Haus bietet auf rund **180 m² Nutzfläche** insgesamt 5 **Zimmer** und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die besondere Architektur und der historische Charakter verleihen der Immobilie eine Atmosphäre, die man bei modernen Neubauten nur selten findet.

Zwischen 2015 und 2024 wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Küche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet und bietet einen angenehmen Platz für das tägliche Familienleben.

### Ein Garten zum Verlieben

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Garten mit seinem dekorativen Steinbrunnen.

Hier finden Sie einen Ort zum Entspannen, Genießen und Abschalten vom Alltag.

Ein Jacuzzi sorgt für zusätzliche Wohlfühlmomente.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Nebengebäude mit rund **60 m² Nutzfläche**, das zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

### Gute Lage in Fischamend

Die Immobilie verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und der Bahnhof befinden sich in erreichbarer Nähe.

Auch die Anbindung Richtung Wien und Flughafen macht den Standort interessant.

## **Eine Immobilie mit Persönlichkeit**

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie. Es ist ein Zuhause mit Geschichte, besonderem Charakter und viel Potenzial für neue Wohnträume.

**Wie wäre es, wenn Sie Silvester bereits in Ihrem neuen Zuhause feiern und gemeinsam mit Ihrer Familie und Ihren Freunden das neue Jahr begrüßen?**

**Kaufpreis: € 587.000 Verhandlungsbasis**

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom besonderen Charme dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Beate Krammer**

Immobilienfachberaterin

0676/76 32 651

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Post <500m  
Polizei <500m  
Bank <500m  
Geldautomat <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap