

## **Stilvolle Villa von 1913 mit traumhaftem Garten in Fischamend**



**Objektnummer: 1633/482**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2401 Fischamend                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1913                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                        |
| <b>Garten:</b>                       | 498,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 40,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 136,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,71                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 625.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 98,00 €                                  |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 223,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Krammer**

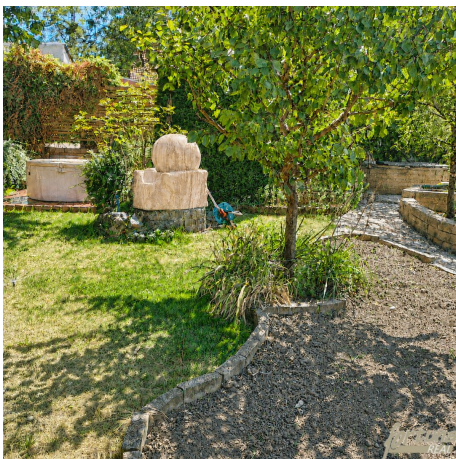
Fortuna Real GmbH & Co KG

Hohenstein  
3500 Krems

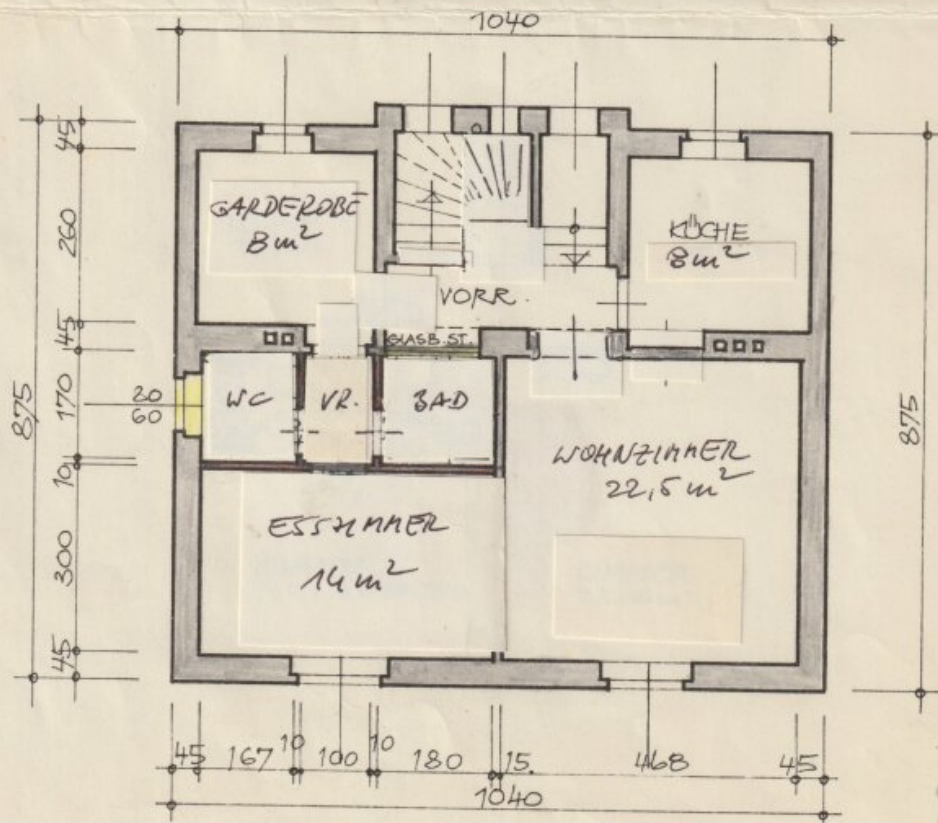
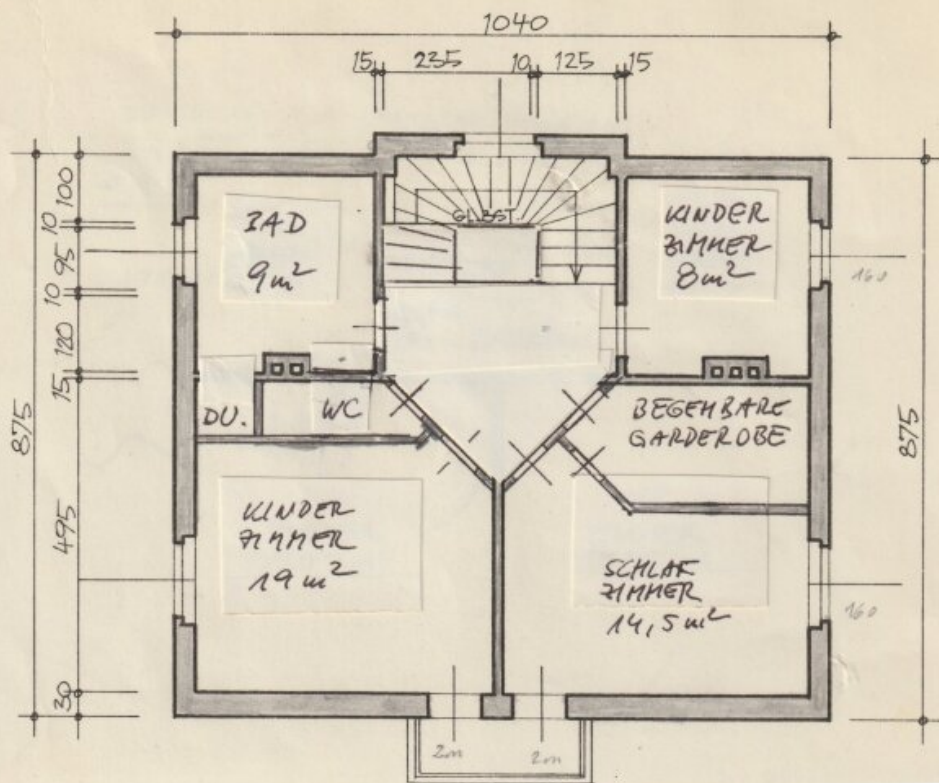
T +4367676

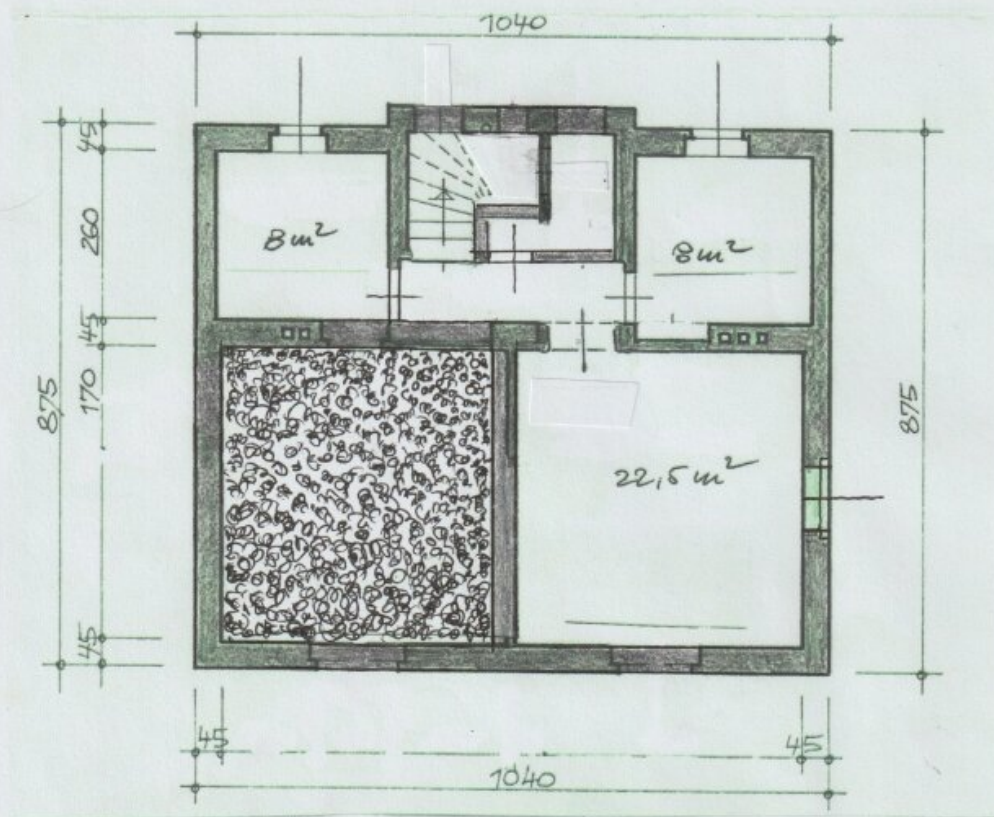
Gerne stehen  
Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese charmante Villa verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Auf einem ca. 665 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haupthaus rund 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Zusätzlich stehen ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Dachboden sowie rund 60 m<sup>2</sup> Nebengebäude mit überdachtem Sitzplatz, Werkstatt samt WC, Geräteschuppen und Holzlager zur Verfügung.

Das Haus wurde umfassend saniert und von 2015 bis 2024 laufend modernisiert. Zu den Highlights zählen die neue Küche mit Siemens-Geräten, Echtholzparkett und Marmor, ein Holzofen, Infrarot-Deckenheizung, neue E-Speicheröfen mit Nachtstrom sowie ein 1.000-Liter-Warmwasserspeicher.

Der liebevoll angelegte Garten begeistert mit einem ganzjährig nutzbaren Jacuzzi, einer Sprinkleranlage, einem kunstvollen Steinbrunnen von Prof. Hans Muhr, wertvollem Altbaumbestand, Obstbäumen, Beerensträuchern und gemauerten Hochbeeten.

Eine außergewöhnliche Liegenschaft für Menschen, die historischen Charme, modernen Komfort und einen besonderen Garten lieben. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

**Kaufpreis: € 625.000,– Verhandlungsbasis**

Eine außergewöhnliche Liegenschaft für Menschen, die historischen Charme, viel Platz und einen besonderen Garten lieben. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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