# Villa mit großzügigem Raumkonzept und großem Garten



**Objektnummer: 5453/252**

**Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2401 Fischamend |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 343,25 m² |
| **Nutzfläche:** | 448,00 m² |
| **Zimmer:** | 9,50 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Balkone:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 22,67 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 849.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jeanette Kaucic**

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf

























# Objektbeschreibung

Die großzügig konzipierte Villa erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 343 m²**, einer **Gesamtwohnnutzfläche von ca. 448 m²** sowie einem **Grundstück von 748 m²** außergewöhnlich viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails. Mit entsprechenden **Auffrischungs- und Adaptierungsarbeiten** bietet die Liegenschaft viel Potenzial, um sie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

**Das Haus im Überblick:**

- ca. 343 m² Wohnfläche
- ca. 448 m² Gesamtwohnnutzfläche
- 748 m² Grundstücksfläche
- großzügiger Wohnsalon mit Kaminofen
- offene Küche mit großzügigem Essbereich
- 7 geräumige Zimmer/Schlafzimmer
- Schlafzimmer im Obergeschoss jeweils mit Balkon
- 3 Badezimmer mit Dusche bzw. Whirlpool und WC
- 2 separate Toiletten
- große Fensterflächen für viel Tageslicht

- Schlafzimmer im Erdgeschoss mit geräumigem Schrankraum
- großzügiges Arbeitszimmer mit separatem Zugang von der Gartenseite
- Arbeitszimmer auch als Büro oder Praxis mit Kundenverkehr nutzbar
- Granit- und Massivparkettböden
- Gasheizung mit Fußbodenheizung
- Klimatisierung i.d. Schlafzimmern im Obergeschoss
- Raffstores zur Beschattung
- Kaminofen mit Edelstahlkamin im Wohnbereich
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- großzügiger Garten mit Grillplatz
- überdachte Westterrasse
- ausreichend Platz für die Errichtung eines Swimmingpools
- 2 Autoabstellplätze direkt neben dem Hauseingang

**Lage:** Fischamend überzeugt durch eine **gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die **Nähe zum Flughafen Wien** sowie die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ermöglichen kurze Wege und eine **rasche Erreichbarkeit der**

**Stadt Wien**.

**Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Raumangebot und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Liegenschaft und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.**

**Ihr neues Zuhause in Fischamend wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Apotheke <500m
Arzt <1.000m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Post <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap