3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA | GROSSER WOHNBEREICH | THERMISCH SANIERTES HAUS | DIREKTER ZUGANG ZUR FISCHAMENDER AU



Objektnummer: 22052

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,15 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	263,56 €
Heizkosten:	130,33 €
USt.:	50,46 €

Provisionsangabe:

9.900,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11









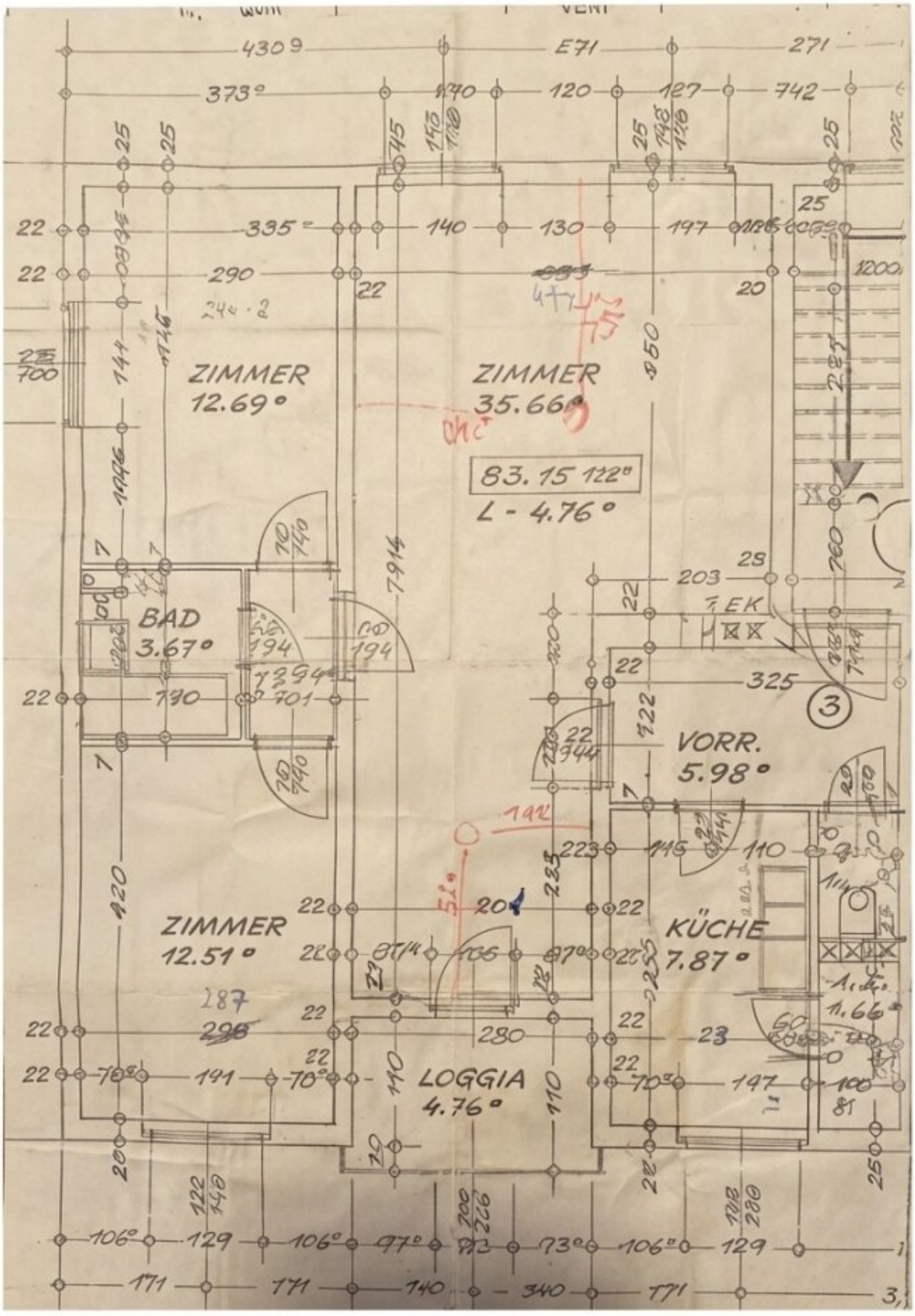











ZIMMER
12.69°
ZIMMER
35.66°
83.15 122°
L - 4.76°
BAD
3.67°
VORR.
5.98°
ZIMMER
12.51°
KÜCHE
7.87°
LOGGIA
4.76°
EK
3
1.66°

Objektbeschreibung

VIEL PLATZ FÜR EIGENE IDEEN – WOHNEN IN FISCHAMEND

Die Wohnung in der Gregerstraße bietet **83,15 m² Wohnfläche plus 4,76 m² Loggia**. Der große Wohn- und Essbereich ist das Herzstück. Zwei weitere Zimmer bieten Platz zum Schlafen, für Kinder oder fürs Homeoffice.

Videobesichtigung **|** Eindrücke finden Sie hier **|** Grundrissplan

Raumaufteilung: Wohn- und Essbereich | zwei weitere Zimmer | separate Einbauküche | Bad mit Dusche | separates WC | Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss | Loggia

Zustand: Die Wohnung ist frisch ausgemalt. Der Boden liegt als Estrich vor; der neue Bodenbelag kann nach eigenen Vorstellungen gewählt werden. Die Einbauküche bleibt.

Gebäude: Die Wohnhausanlage wurde thermisch saniert. Heizung und Warmwasser werden zentral über Gas bereitgestellt. Referenz-Heizwärmebedarf laut Energieausweis: **24,73 kWh/m²a, Klasse A**.

Lage: Von der Wohnanlage gelangt man direkt in die **Fischamender Au**. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich im Ort. Bahn und A4 bieten eine Anbindung Richtung Wien und Flughafen.

Laufende Kosten: EUR 614,48 monatlich inklusive Betriebskosten, Verwaltung, Instandhaltung, Heizungs- und Warmwasserakonto sowie Sanierungsdarlehensrate nach Zuschuss. Wohnungsstrom wird separat verrechnet.

Parkmöglichkeit: Der derzeit vom Eigentümer genutzte KFZ-Abstellplatz gehört der Eigentümergemeinschaft und ist nicht Bestandteil des Wohnungseigentums. Eine weitere Nutzung durch Käufer ist gesondert mit der Hausverwaltung zu klären.

HRE INVESTITION: EUR 275 000,00

Übergabe nach Vereinbarung

Für die Wohnung besteht ein gefördertes Sanierungsdarlehen mit einer vorläufigen Restschuld von EUR **22.846,28 nach der Rate vom 01.09.2026**.

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <500m
Arzt <500m
Krankenhaus <4.000m

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 <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap