



#0001008720

## Bad Fischauer Toplage! Zwei Wohnhäuser mit Innenhof und Garagen

2721 Bad Fischau



Purchase price: 575.000,00 €

Living Area: 229,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





## DESCRIPTION

Bad Fischauer Top-Lage! Zwei Gebäude mit Innenhof!

Das Einfahrtstor führt direkt in den Innenhof, an beiden Seiten befindet sich jeweils ein Wohnhaus, ein zusätzlicher Trakt beherbergt einen Wirtschaftsraum und 2 Garagen.

Das größere Haus, an der linken Hofseite stammt aus 1950, danach erfolgte ein Zubau - verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca.145m<sup>2</sup> auf 2 Etagen. Das Haus ist teilunterkellert und gliedert sich im Erdgeschoß in 3 Zimmer, eine Wohn-Essküche, ein Wohnzimmer mit Kachelofen, eine Speis, ein Badezimmer und ein WC. Der Dachboden ist zum Teil ausgebaut und verfügt über ein geräumiges Zimmer, ein WC und einen Abstellraum. Der restliche Dachboden kann noch ausgebaut werden. 2 Eingänge vorhanden!

Im Keller befindet sich ein Trockenraum, der Heizraum und ein Vorratsraum.

Das Haus ist in solidem, guten Zustand und bezugsfertig.

Heizung: Gaszentralheizung, Kachelofen, zusätzlicher Holzofen in der Küche vorhanden!

Die Fenster an der Straßenfront wurden erneuert (Kunststofffenster mit Innenjalousien), alle übrigen Fenster sind Holzfenster.

Das Haus an der rechten Hofseite verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84m<sup>2</sup>, ist in einem gepflegten Zustand und kann ebenfalls sofort bewohnt werden. Hier gliedert sich die Wohnfläche in einen Vorraum mit Diele, die auf die Terrasse führt, in eine neuwertige Küche, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Bad mit Dusche und Wanne, ein WC, einen Abstellraum und ein großes Schlafzimmer.

Heizung: Gaszentralheizung



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1950
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Garage, 2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 229 sqm
Base Area	ca. 600 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	17.02.2022
Valid until	16.02.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	251,00
HWB Class	 <b>G</b>
fGEE Value	3,44
fGEE Class	 <b>F</b>

## SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	3
Terraces	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	575.000,00 €
----------------	--------------

**RUNNING COSTS**

Running costs	242,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

**TOTAL**

Total Running Costs	242,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	575.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Bad Fischau-Brunn liegt im Industrieviertel in Niederösterreich etwa 50 km südlich von Wien am Rand des Wiener Becken und ist eine Marktgemeinde mit 3302 Einwohnern.

Hier können Sie baden wie zu Kaisers Zeiten: Die Tradition der k&k Bäderkultur sorgt im Fischauer Thermalbad für ein einzigartiges Flair. Im Mittelpunkt steht das immer frische, glasklare Quellwasser.

Gastronomisch sind Sie in Bad Fischau bestens versorgt. Der Ortskern befindet sich in fußläufiger Nähe- Kaufhäuser, Banken, Gemeindeamt, Polizei und Kindergarten sind hier zu finden. Ein Arzt für Allgemeinmedizin, ein Tierarzt und ein Zahnarzt sind im Ort ansässig.

Gemütliche Heurige und kleine Geschäfte verwöhnen mit regionalen Spezialitäten.

Zu den beliebten Sehenswürdigkeiten zählen noch die Eisensteinhöhle, die Pfarrkirche St. Martin und das Schloss Bad Fischau, welches auch für viele öffentliche Veranstaltungen genützt wird. Wanderungen, vielleicht auf die Hohe Wand und Radausflüge (Mountain Biken) können Sie gleich vor der eigenen Haustür starten.

Die Stadt Wr. Neustadt und das Einkaufszentrum Fischapark sind per Rad oder Auto in wenigen Minuten zu erreichen, die Autobahnanschlussstellen A2 Wr. Neustadt-West oder Wöllersdorf sind ca. 5 km entfernt und der Bahnhof nur einen Katzensprung entfernt.



GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Frontansicht Wohnhaus links](#)

[Grundriss EG linkes Wohnhaus](#)

[Grundriss Dachgeschoss linkes Wohnhaus](#)

[Grundriss Keller linkes Wohnhaus](#)

[Grundriss rechtes Haus mit Garagen](#)

