



#0001008731

## Exklusive Villa in Fischamend !

2401 Fischamend-Dorf



Kaufpreis: 1.400.000,00 €  
Nutzfläche: 447,83 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Walter Haider  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
walter.haider@riv.at  
+43 664 60 517 517 98





## BESCHREIBUNG

Großzügiges Wohnkonzept mit ca. 447,83 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche trifft auf außergewöhnliche Architektur!

Diese repräsentative Stadtvilla versprüht schon beim Betreten das Gefühl von "Willkommen sein".

8 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer, 3 Bäder, 4 Toiletten, eine weiße Einbauküche und das ungewöhnliche Stiegenhaus vermitteln ein exquisites Wohnambiente.

Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu und zeigen Ihnen diese Liegenschaft.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2008
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 448 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	748,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 748 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 28 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.05.2017
Gültig bis	10.05.2027
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	38,60
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,80
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	3
Toiletten	4
Schlafzimmer	6
Terrassen	1
Balkone	4

### MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum	Zustand	Gut
Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	Internetanschluss



**Maklerservice & Bewertung**

Fußboden	Fliese, Laminat	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Teilunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Wohnküche



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.400.000,00 €
-----------	----------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	1.400.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Fischamend bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, Kindergarten, Schulen, Musikschule, Ballettschule bis hin zu div. Sportvereinen und Freizeitgestaltungen, sowie ausreichend medizinische Versorgung. Mehr Informationen finden Sie unter [www.stadt-fischamend.at](http://www.stadt-fischamend.at). Der Nahbereich zu Wien ermöglicht selbst ein tägliches Pendeln in die Großstadt. Die Fahrzeit mit dem Auto beträgt ca. 15 Min. in das Stadtzentrum von Wien. Es gibt auch die Möglichkeit direkt, ohne Umstieg, bequem mit der Schnellbahn bis Bahnhof - Wien - Mitte zu gelangen.

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

- < 500m: Feuerwehrmuseum Fischamend
- < 500m: Museum Der Photographie Fischamend
- < 500m: Heimatmuseum Fischamend

### Gesundheit

- < 500m: Apotheke 'Zum Auge Gottes'

### Tourismus

- < 500m: Kath. Pfarrkirche Hl. Michael

### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen Bank
- < 500m: ERSTE Bank
- < 500m: BAWAG P.S.K.

### Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Polizeiinspektion Fischamend

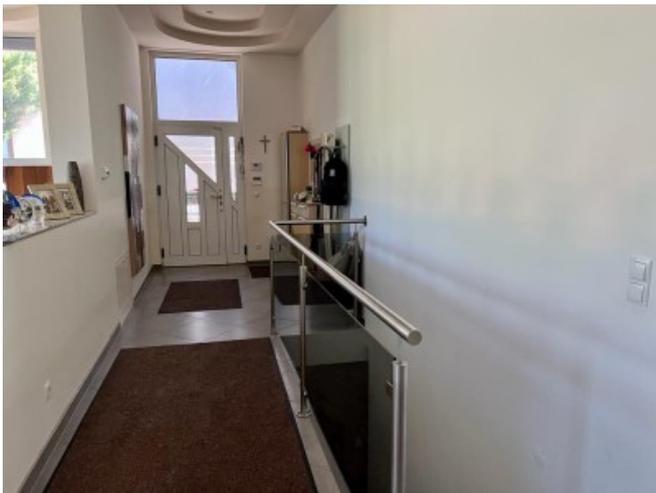
### Bildung

- < 1km: NÖ Landeskindergarten Fischamend, III



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss OG](#)

[Grundriss Teilkeller](#)

