



#0001008774

## Einzigartiges Wohnbauprojekt im Herzen von Bad Fischau!

2721 Bad Fischau



Kaufpreis: 635.600,00 €  
Nutzfläche: 160,14 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Eveline Kamper  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
eveline.kamper@riv.at  
+43 664 60 517 517 52





## BESCHREIBUNG

einzigartig - exklusiv - elegant

Ein moderner Wohnraum, vom Architekten geplant und bis ins Detail durchdacht. Nach Süden ausgerichtet, ein ebener Garten und eine vorgesezte Terrasse mit Überdachung und Umgrenzung wird dieser Massivbau schlüsselfertig errichtet.

Die Zufahrt erfolgt über eine Brücke, der Zufahrtsweg führt zum Haus und dem gegenüberliegenden Carport.

Im offen gestalteten Erdgeschoß befinden sich die geräumige Wohnküche, der Vorraum mit Platz für die Garderobe, ein Abstellraum und ein WC  
das Obergeschoß beherbergt 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC  
in der Galerie finden Sie einen zusätzlichen Raum und zwei Kabinette, ein wahres Raumwunder

Genießen Sie die Annehmlichkeiten und die Qualität eines Neubaus und ziehen Sie sorglos in ein fertiges Haus ein!

Sie möchten Änderungen oder vielleicht einen Keller? Kein Problem - gestalten Sie mit uns ihr Traumhaus!

Gerne senden wir Ihnen detaillierte Unterlagen, ich freue mich auf ein gemeinsames Gespräch!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2024
Baustatus	Geplant
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Nutzfläche	160,14 m <sup>2</sup>
Grundfläche	273,46 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	21,75 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	13.02.2024
Gültig bis	12.02.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	19,60
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,52
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

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

Kaufpreis	635.600,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	635.600,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

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 Autobahnanschlusstellen A2 Wr. Neustadt-West oder Wöllersdorf sind ca. 5 km entfernt und der Bahnhof nur einen Katzensprung entfernt.



### GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoß](#)

[Grundriss Obergeschoß](#)

[Grundriss Dachgalerie](#)

[Grundriss Keller](#)

[Schnitt](#)

[Hanuschgasse 9 Widmung](#)

