

**Entzückender Garten rund um die Wohnung!
Grünruhelage - Parkplatz - Neubau (2021) - gute
Anbindung**



Garten rund um die Wohnung

Objektnummer: 7939/2100158264

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

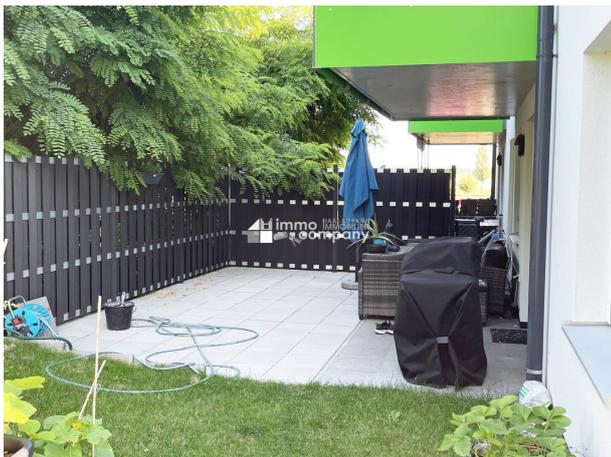
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Nutzfläche:	65,00 m ²
Gesamtfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	278,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser

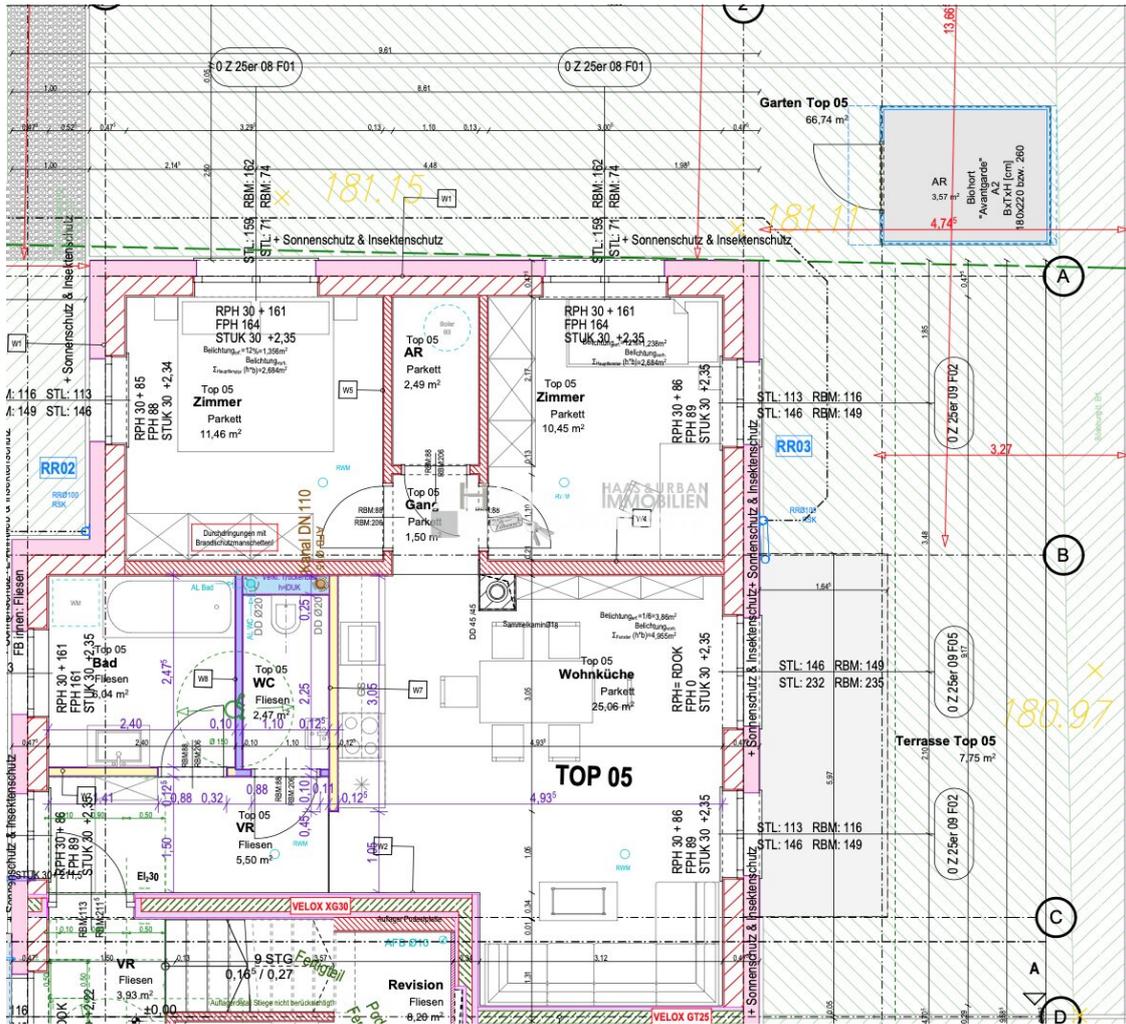












Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Nähe von Fischamend!

Diese wunderschöne Erdgeschoss-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem gemütlichen und modernen Wohnraum wünschen können.

Mit einer Fläche von 65m² und 3 Zimmern bietet sie genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Diese Highlights erwarten Sie in Ihrer neuen Wohnung:

- hochwertiger Ziegel – Massivbau mit Vollwärmeschutz – Niedrigenergiestandard
- Parkplätze auf dem Grundstück - 1 eigener Parkplatz pro Wohneinheit inklusive
- Außenrollläden auf der Terrassentüre und allen Fenstern
- Insektenschutz an allen Fenstern und Schiebe-Insektentüre an der Terrassentüre
- Strom und Beleuchtung auf der Terrasse und im Garten
- Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftsgrünfläche

Folgende Raumaufteilung erwartet Sie in dieser gut geschnittenen Wohnung:

- Vorraum mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe (5,5 m²)
- Badezimmer mit Fenster und extra großer, barrierefreier Dusche mit Glaswand (6,0 m²)
- separates WC mit Handwaschbecken (2,5 m²)
- Wohnküche mit Ausgang und Fenster in den Garten mit maßgefertigter Holzküche von Peter Max in U-Form (25,1 m²)
- Schlafzimmer mit 2 Fenstern in den Garten (11,5 m²)
- Kinderzimmer mit 2 Fenstern in den Garten (10,5 m²)
- Abstellraum bzw. Garderobe (2,5 m²)

Der Garten bietet Ihnen und Ihrer Familie die Möglichkeit, sich an der frischen Luft zu entspannen, zu spielen oder zu grillen.

Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen und den herrlichen Grünblick.

Hier können Sie Ihre eigenen Gemüsebeete anlegen oder Blumen pflanzen und sich an der Natur erfreuen.

Besonders hervorzuheben ist die Barrierefreiheit dieser Wohnung.

Dank des ebenerdigen Zugangs, der Dusche und der Lage im Erdgeschoss ist diese Wohnung auch für ältere Menschen geeignet.

Die Wohnung wird mit Infrarotheizungen beheizt – aufgrund der guten Bauweise und Isolierung

wird wenig Energie verbraucht.

Aktuell liegen die Stromkosten (Heizung, Warmwasser und sonstige Stromkosten) bei 100 € / Monat für eine dreiköpfige Familie.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, denn die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof ist in 8 Minuten zu Fuß erreichbar.

Zusammengefasst kann diese wunderbare Wohnung mit viel Freifläche für Sie als Single, Pärchen oder als Familie ein wahr gewordener Wohntraum werden!

Lage:

Maria Ellend hat etwa 2100 Einwohner und liegt am Nationalpark Donauauen, dem „Grünen Band“ zwischen Wien und Bratislava.(40% bewaldet)

Wie viele Ortschaften am Südufer der Donau genießt Maria Ellend durch die Lage am Hochufer einen natürlichen Hochwasserschutz.

Freizeitaktivitäten aller Art bieten sich hier zwischen den Feldern, Weingärten, Wäldern und der Donau an – ganz viel Ruhe, Erholung und Freiheit Inklusive!

Gleichzeitig ist die Infrastruktur sehr gut – binnen weniger Minuten erreichen Sie mit dem Auto oder dem Zug die Wiener Stadtgrenze, den Flughafen Schwechat, Hainburg oder Bratislava.

Ein neuer, große Spar – Supermarkt sowie eine Bankfiliale mit Bankomat befinden sich im Ortskern und sind fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden sich ein Beachvolleyballplatz und eine Pizzeria.

Sehr gerne beantworte ich Ihnen alle Fragen zu dieser sympathischen Wohnung und stehe Ihnen für die Vereinbarung einer kostenfreien und unverbindlichen Besichtigung zur Verfügung!

(Termine gerne auch Abends oder am Wochenende möglich)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <4.000m

Arzt <5.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap