Gepflegtes, charmantes Haus im schönen Fischamend | ca. 122 m² Wohnfläche auf einer Ebene | 5 Zimmer | Garten & Garage

Objektnummer: 430

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arbeitergasse 11
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	122,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

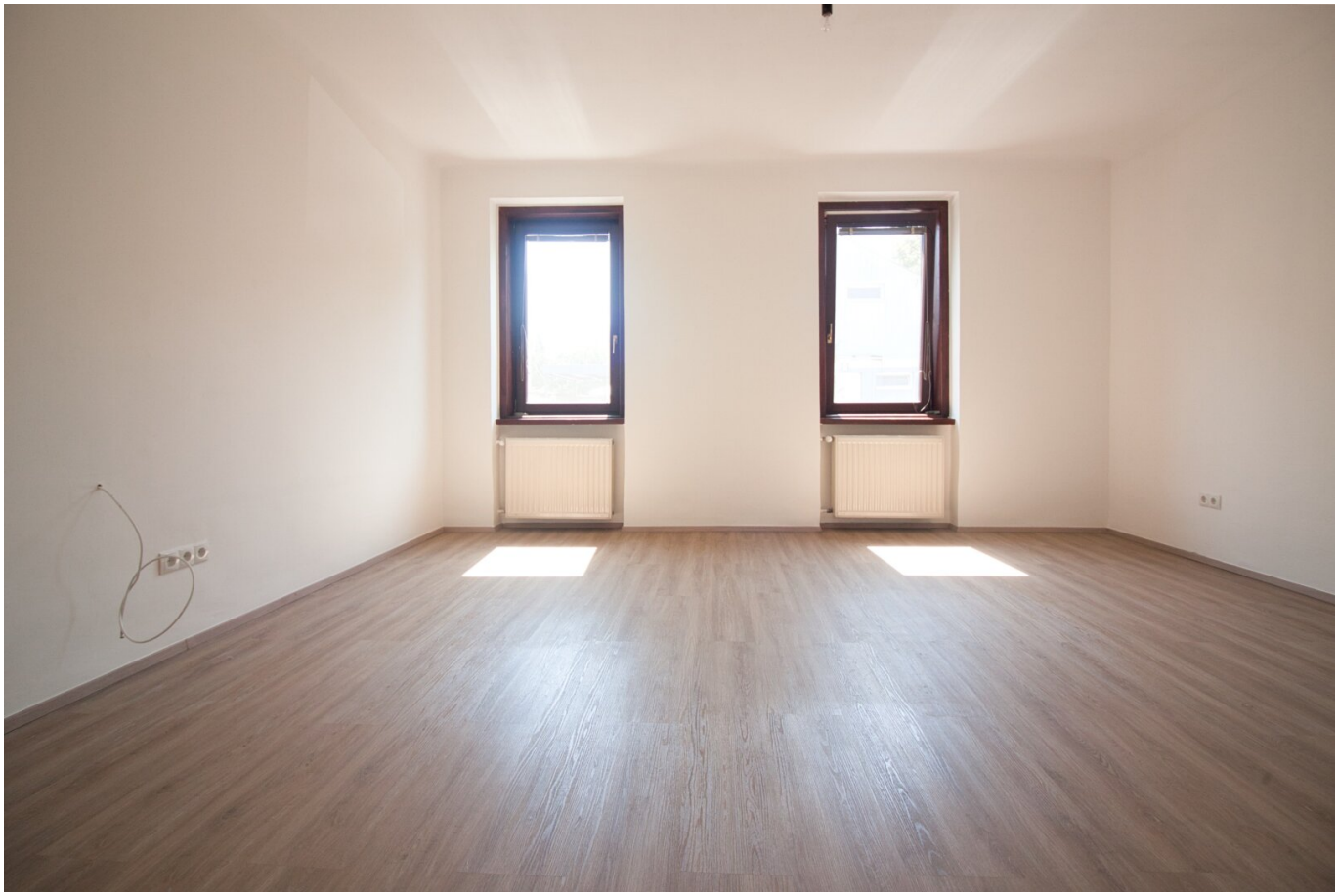
Ihr Ansprechpartner

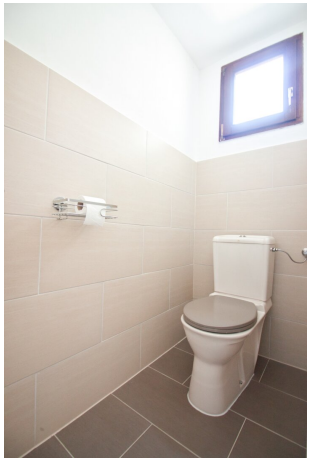
Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

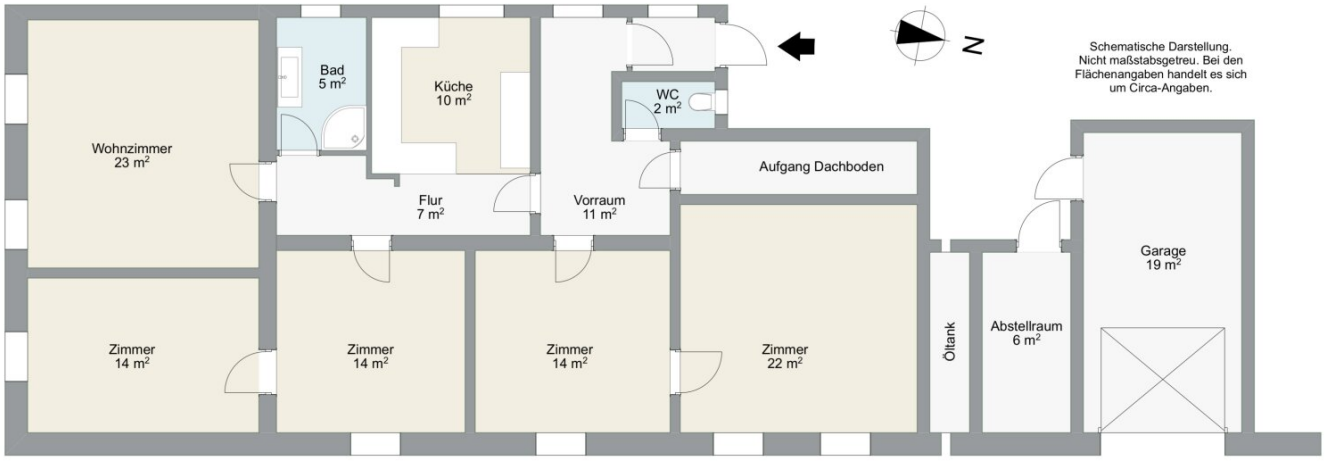
T +43 650 8566764

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Windhager


Wohnzimmer
23 m²
Bad
5 m²
Küche
10 m²
WC
2 m²
Flur
7 m²
Vorraum
11 m²
Aufgang Dachboden
Zimmer
14 m²
Zimmer
14 m²
Zimmer
14 m²
Zimmer
22 m²
Öltank
Abstellraum
6 m²
Garage
19 m²
N
Schematische Darstellung.
Nicht maßstabsgetreu. Bei den
Flächenangaben handelt es sich
um Circa-Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Haus ab sofort zum KAUF an:

Gemütliches, sehr gepflegtes Zuhause mit über 120 m² Wohnfläche und vielen Möglichkeiten – ideal für Familien oder Paare, die sich ein großzügiges Eigenheim in ruhiger Lage wünschen.

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in diesem gemütlichen, sehr gepflegten und charmanten Haus im schönen Fischamend.

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab digital einladen, uns auf einer kleinen Führung durch dieses Objekt zu begleiten und sich einen ersten Eindruck zu machen: **>> LINK 3D-Rundgang <<**

FACTBOX

- Baujahr 1930
- Massivbauweise
- Grundstück mit ca. 417 m²
- ca. 122 m² Wohnfläche + Abstellraum
- ca. 19 m² Garage
- großer Wohnbereich
- vollausgestattete Küche

- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- 4 weitere, gut geschnittene Zimmer zur variablen Nutzung
- attraktiver, privater Garten mit Terrasse
- Rohdachboden
- Heizraum im Keller

ÜBER DAS HAUS

Das Haus wurde 1930 erbaut und im Laufe der Jahre laufend erweitert und modernisiert. Heute bietet es ca. **122 m² Wohnfläche** auf **einer Ebene** – ergänzt durch eine ca. 19 m² große **Garage**, einen **Abstellraum** und ein kleines Kellergeschoss mit **Heizraum**. Es befindet sich auf einem ca. **417 m² großen Grundstück** in der ruhigen Arbeitergasse.

Das Erdgeschoss besteht aus einem über **23 m² großen Wohnzimmer**, einer großen **Küche** sowie **4** zusätzlichen, **gut geschnittenen Zimmern**. Ein **separates WC** mit Fenster und ein **modernes Tageslicht-Badezimmer** mit Dusche sind zentral begehbar.

Zwei Durchgangszimmer können mit geringem Aufwand auch zentral erschlossen werden – gerne beraten wir Sie hierzu bei einem Besichtigungstermin.

Besonders einladend ist der **private Garten** mit Terrasse, viel Grün und direktem Zugang zur Garage und einem praktischen Abstellraum.

Geheizt wird mittels **Ölheizung über Radiatoren**, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen **elektrischen Boiler** im Badezimmer.

Das Haus eignet sich perfekt für eine **junge Familie** ebenso wie für die **wohlverdiente Pension**. Barrierefreiheit kann mit kleinen Anpassungen hergestellt werden (aktuell nur eine kleine Eingangsstufe).

ZUR LAGE

Das Objekt liegt in der **ruhigen Arbeitergasse**, nur wenige Schritte vom **Hauptplatz Fischamend** entfernt. Die Lage bietet eine gute Balance zwischen zentraler Anbindung und angenehmer Wohnumgebung.

Der **Bahnhof Fischamend** ist nur 500 m entfernt (5 Gehminuten) und bringt Sie in nur 30 Minuten nach Wien-Mitte Landstraße oder in 5 Minuten zum Flughafen Wien.

Auch die **Nahversorgung** ist in einem engen Radius fußläufig erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten wie Eurospar oder Penny, Apotheke, Post, Banken, Bäckerei, Restaurants, ... etc.

Familienfreundliche Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Erholung & Natur: Die Stadtgemeinde Fischamend befindet sich direkt im Gebiet des rund 9.600 Hektar umfassenden Nationalparks Donau-Auen. Diese bieten ein weitläufiges **Rad- und Spazierwegenetz** direkt vor der Haustüre und laden zu Ausflügen ins Grüne ein.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <525m
Arzt <425m
Krankenhaus <3.925m

Kinder & Schulen
Kindergarten <250m
Schule <200m

Nahversorgung
Supermarkt <350m
Bäckerei <450m

Sonstige
Post <400m
Polizei <400m
Bank <400m
Geldautomat <400m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <1.325m
Bahnhof <325m
Flughafen <4.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap