

**Elegante Doppelhaushälfte in traumhafter Ruhelage -  
Ausblick garantiert - Miete mit Kaufoption**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1939/163326**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2721 Bad Fischau               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 139,70 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                              |
| <b>Keller:</b>                       | 54,85 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,41                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.738,04 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.341,24 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.580,04 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 238,80 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 158,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**









## Objektbeschreibung

Naturnahes Wohnen ohne auf Luxus zu verzichten

In traumhafter Lage von Bad Fischau warten diese 6 Doppelhaushälften und 1 Einzelhaus auf ihre Bewohner. Bei der Konzeptionierung der Einheiten wurde auf eine optimale Nutzbarkeit geachtet, was sich in großzügigen, modernem Wohnkomfort entsprechenden, Grundrissen widerspiegelt.

Lichtdurchflutete Wohnräume, große Schlafräume, wohnliche Eichenparkettböden, elegantes Feinsteinzeug und hochwertige Sanitäreanlagen repräsentieren die qualitätvolle Ausstattung. Die Häuser sind außerdem praktischerweise komplett unterkellert, was keine Platznot aufkommen lässt.

Die Wohnfläche ist großzügig auf 3 Ebenen aufgeteilt. Hier findet jeder sein eigenes Reich.

Das 2. Obergeschoß wird Sie begeistern: ein großes Studio/Atelier mit viel Licht, viel Platz und noch mehr Gestaltungsmöglichkeiten! Von dort genießen Sie einen traumhaften Blick ins Grüne!

Geheizt wird mittels umweltfreundlicher Luftwärmepumpe - eine Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima.

Die großen Eigengärten laden zur Erholung vom Alltagsstress ein. Eine Ruheoase für die ganze Familie - fantastischer Weit- und Ausblick garantiert!

### **Doppelhaushälfte #2/1**

Dieses großzügig geplante Haus ist nach Süden ausgerichtet und befindet sich auf einem ca. 381 m<sup>2</sup> großen Grundstück in leichter Hanglage. Im Erdgeschoß erwartet Sie ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Küche und Ausgang zur großen Terrasse auf Gartenebene,

Abstellraum, Schrankraum, Gäste-WC. Drei Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Badewanne und großem Fenster finden Sie im 1. Obergeschoß. Das Dachgeschoß besticht durch das lichtdurchflutete Atelierzimmer mit fantastischem Ausblick und ca. 7m<sup>2</sup> großer Dachterrasse!

Es handelt sich hierbei um ein freifinanziertes Haus mit Kaufoption:

- Finanzierungsbeitrag € 153.444,96 - Miete € 1.738,04.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich, Ihnen dieses traumhafte Projekt näher bringen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <6.500m  
Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Post <1.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap