

**NEUER PREIS: Exklusive Familienvilla in Fischamend mit  
Möglichkeit für Büro, Kanzlei oder Ordination**



**Objektnummer: 5453/216**

**Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	343,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	448,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jeanette Kaucic**

JK IMMOBILIEN  
Eichenstrasse 21  
2003 Leitzersdorf















## Objektbeschreibung

Die luxuriös ausgestattete Villa erstreckt sich über zwei Etagen und bietet reichlich Platz für Ihre Familie. Auf einem **Grundstück von 748 m<sup>2</sup>** und einer **Wohnfläche von ca. 343 m<sup>2</sup>** und einer **Gesamtwohnnutzfläche von 448 m<sup>2</sup>** bietet diese hochwertige Liegenschaft einen großen **Wohnsalon mit Kaminofen** sowie eine offene, **moderne Küche** mit einem großzügigen Essbereich des Weiteren **6 geräumige Schlafzimmer** jene im **Obergeschoss jeweils mit Balkonen**, **3 Badezimmer mit Dusche, Whirlpool** und WC sowie 2 separate Toiletten. Der **offene Wohnbereich mit großen Fensterelementen** lässt viel Tageslicht herein und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. In einem der **Schlafzimmer** im Erdgeschoss befindet sich **zusätzlich ein geräumiger Schrankraum**. Ein großes **Arbeitszimmer**, welches zusätzlich **von der Gartenseite aus separat begehbar** ist, bietet sich auch an dieses als **Büro oder Praxis mit Kundenverkehr** zu nutzen. Die **moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten** ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen. Ein großer **Garten mit Grillplatz** und **überdachter Westterrasse** lädt zu entspannten Nachmittagen und geselligen Grillabenden ein. Der Garten bietet ebenso ausreichend Platz sich ein Swimmingpool nach eigenem Wunsch zu errichten um sich an heißen Sommertagen erfrischen zu können.

Besonderheiten:

- Hochwertige Ausstattung und moderne Architektur
- Exklusive Granitböden sowie Massivparkettböden
- Luxuriöse Badezimmer mit Whirlpools und begehbarer Dusche
- Klimatisierte Räume für optimalen Komfort
- Beschattung mit modernen Raffstores
- Effiziente Heizungsanlage mit Fußbodenheizung für angenehme Wintertage
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Alarmanlage und 9-fach Videoüberwachung

- 2 Autoabstellplätze direkt neben dem Hauseingang

**Lagevorteile:** Fischamend bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Flughafen Wien und die hervorragende Verkehrsanbindung sorgen für Flexibilität in der Reiseplanung sowie eine rasche Erreichbarkeit der Stadt Wien.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exquisiten Villa und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**Ihr neues Zuhause in Fischamend wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <500m  
Arzt <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap