

# Traumhaftes Einfamilienhaus Nähe Fischamend

---

## Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/93  
Adresse: Bruck an der Leitha; 2463 Stixneusiedl  
Nähe: Nähe Schwadorf  
Baujahr: ca. 2008  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 51  
Fläche: ca. 126 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 658 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 5  
Heizung: Gas, Solar, Zentralheizung

## Preise

Kaufpreis: € 417.000,00  
Summe BK inkl. USt.: € 180,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Traumhaftes Einfamilienhaus Nähe Fischamend

Dieses, fast neuwertige Haus befindet sich auf einem ca. 658m<sup>2</sup> großen Grundstück in Stixneusiedl. Auf dem Grundstück sind noch weitere 120 m<sup>2</sup> verbaubar (Bauklasse I und II).

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

**EG:** Vorraum, (möblierte) Küche, Abstellraum, WC, Arbeitszimmer und Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die überdachte Holzterrasse

**OG:** Vorraum/Galerie, 3 Schlafzimmer, großes Badezimmer (mit Wanne und Dusche) und separates WC

**KG:** Technikraum und 3 weitere Räume

Alle Wohnräume sind mit Parkettboden ausgelegt und mit Satellitenanschluss versehen. Es sind Kunststoffenster mit 3 fach Verglasung, teilweise mit Außenrollos und Insektenschutzgitter eingebaut.

Beheizt wird das Haus über eine Fußbodenheizung (zentrale Gasheizung + Solaranlage mit 300 l Pufferspeicher für das Warmwasser).

Der Dichtbetonkeller, welcher als schwarze Wanne ausgeführt ist bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Die Technik ist optimal ausgelegt.

Weiters ist an das Haus eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Garage angebaut.

Im sehr schön gestalteten Garten können Sie Sie sich an einem Pool, einem Gemüsegarten, Kinderschaukel und einem Kaninchenstall erfreuen.

monatliche Betriebskosten: ca. Euro 180,-

Infrastruktur:

Eine Greißlerei ist nur 5 Autominuten entfernt, Kindergarten fußläufig in 15 Min. erreichbar; Schulen mit öffentl. Verkehrsmitteln innerhalb von 30 Min. erreichbar, in 30 bis 45 Minuten sind Sie mit dem Bus in Wien/Simmering.

**Kaufpreis: Euro 417.000,-**

(Übernahme der inkludierten Wohnbauförderung in Höhe von Euro 21.900,- möglich.)

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitaes-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

**Wir machen darauf aufmerksam, daß wir Anfragen ausnahmslos nur beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse und Ihre Telefonnummer bekannt geben.**

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: 51 kWh/m<sup>2</sup>a

## Weitere Bilder



P2050778



P2050781



P2050794



IMG\_5767



IMG\_5769



IMG\_5772



IMG\_5765



P2050796



P2050797



P2050822-k



P2050809-k



P2050814-k



P2050815-k