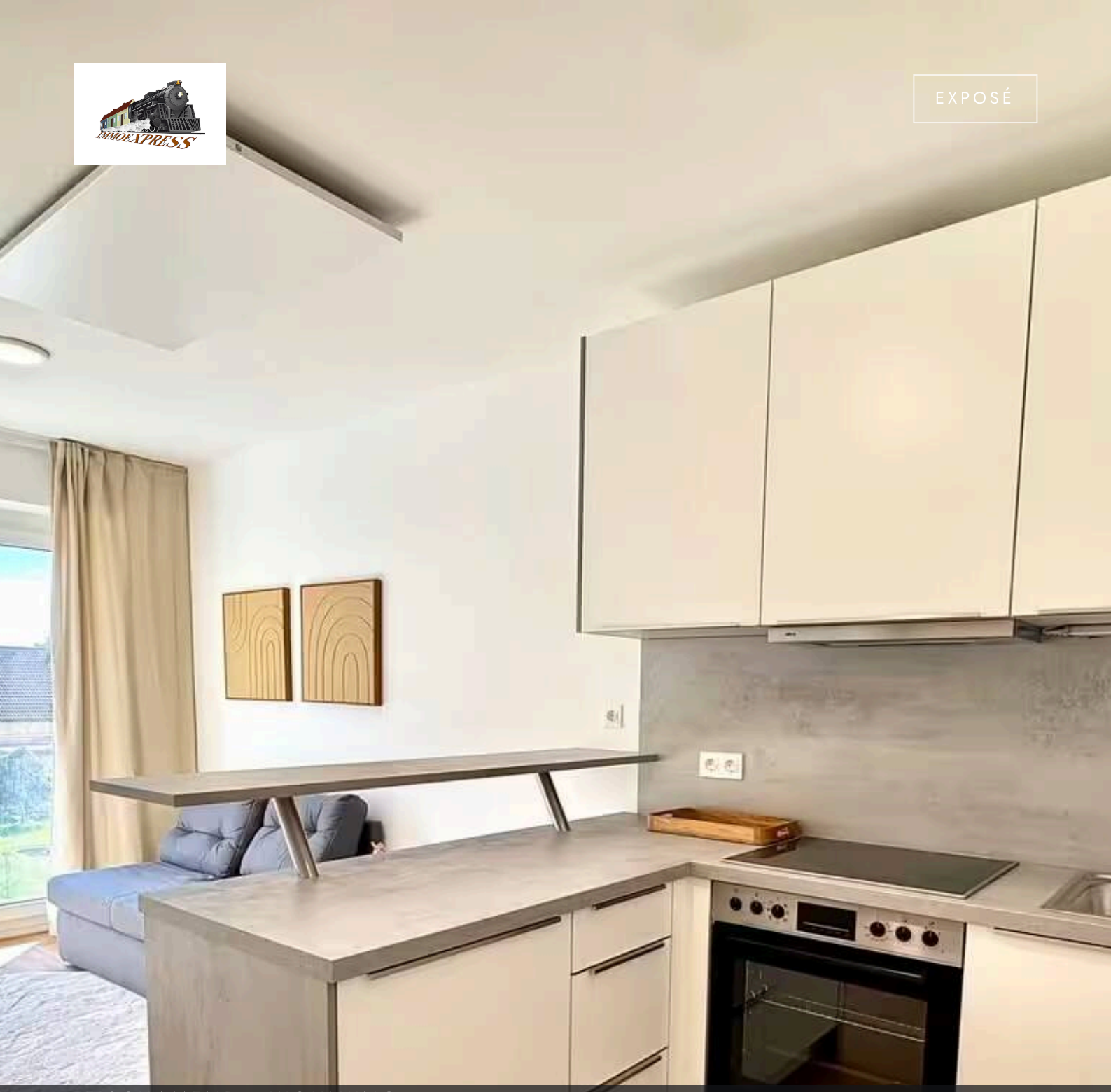


EXPOSÉ

FISCHAMEND · WOHNUNG

Sehr gut gelegene 2 Zimmer Mietwohnung – Erstbezug mit Küche sowie wahlweise mit Klimaanlage und Parkplatz im Innenhof – sofort verfügbar

810 €	32 m²	2	1980
ZU VERMIETEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

Sehr gut gelegene 2 Zimmer Mietwohnung – Erstbezug mit Küche sowie wahlweise mit Klimaanlage und Parkplatz im Innenhof – sofort verfügbar

810 €
ZU VERMIETEN

Wohn-/Nutzfläche	32 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	2	Vermarktung	Zu Vermieten
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100169222
Baujahr	1980		

Es wird eine gemütliche **2-Zimmerwohnung** in Fischamend im 1.Stock mit einer Fläche von ca. 32 m² vermietet. Die Wohnung befindet sich direkt bei der Wienerstraße in Fischamend und bietet alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen. Die Küche ist gut ausgestattet und die restliche Wohnung wird unmöbliert übergeben - die Bilder sind zum Teil von der Musterwohnung aufgenommen worden. Die Busstation ist nur 1 Gehminute entfernt.

Ausstattung:

- Wohnzimmer mit Küche kombiniert
- Schlafzimmer
- extra Zimmer mit WC und Dusche
- 25 m² Wohnfläche
- voll ausgestattete Küche mit Herd und Kühlschrank
- Rollläden
- Insektengitter
- auf Wunsch kann die Klimaanlage aktiviert werden (monatlich 50,– Euro)
- weiters besteht die Möglichkeit einen Parkplatz im Innenhof zu mieten (monatlich 50,– Euro)
- Waschküche im Erdgeschoß
- Zugverbindung Wien - Mitte in ca. 25 Minuten Fahrzeit erreichbar

Die Wohnung ist ideal für kleine Familien, Singles oder Studenten, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen. Die Lage in Fischamend ist günstig, mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und andere Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Den Schwimmbiotop in Fischamend, können Sie sobald Sie in Fischamend gemeldet sind für eine Jahresgebühr von 20,– Euro von ca. Mitte Juni bis Mitte September bei schönem Wetter benützen.

Ganz Fischamend ist eine Kurzparkzone - Jahresvignette bekommen Sie beim Gemeindeamt für 20,– Euro.

Unbefristeter Mietvertrag nach 1 Jahr mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündbar.
Haustiere erlaubt

Monatliche Kosten:

Miete inkl. Betriebskosten (inkl. Parkplatz)	810,– Euro
Stromkostenpauschale	70,– Euro
Heizkostenpauschale	50,– Euro
Gesamtbelastung	**930,– Euro**

monatlich (die gesamte Miete ist eine Pauschalmiete)

Auf Wunsch kann die **Klimaanlage für monatlich 50,– Euro** aktiviert werde. Weiters kann ein **Parkplatz für 50,– Euro monatlich** im Innenhof gemietet werden.

Kaution 3.500,–

Fischamend — niederösterreichische Stadtgemeinde im Bezirk Bruck an der Leitha
· in den östlich von Wien gelegenen Donau-Auen am Zusammenfluss der Flüsse Donau und Fischa
· nur wenige Kilometer von Wien entfernt | ideale Autobahn-, Bus- und Bahnanbindung
· familienfreundliche „Kinderstadt“ mit Kinderkrippe, Hort, Kindergarten
· drei modernen Kinderspielplätze
· ausgezeichnet im Kinderbetreuungsatlas der AK!
· Volksschule, Neue Mittelschule, Interessens- und Berufsorientierte Mittelschule

· umfangreiches Museums- und Kulturprogramm
· Teil des Römerlandes Carnuntum
· tolle Sehenswürdigkeiten, top-Infrastruktur & beste ärztliche Versorgung
· zahlreiche Freizeit-, Wander- u. Sportmöglichkeiten
· „Natura 2000“ EU-Schutzgebiet
· FFH (Fauna-Flora-Habitat) Natur- und Landschaftsschutzgebiet
· wunderschöne historische Gebäude
· mehrere Kirchen und der 1916 errichtete Wasserturm

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann
unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express

zur Verfügung.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

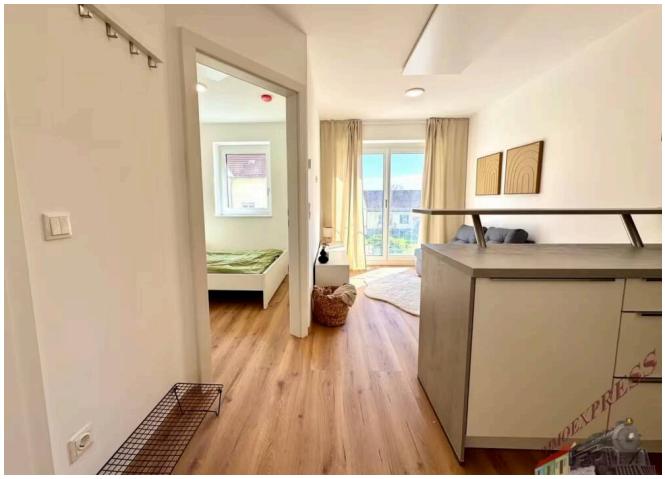
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

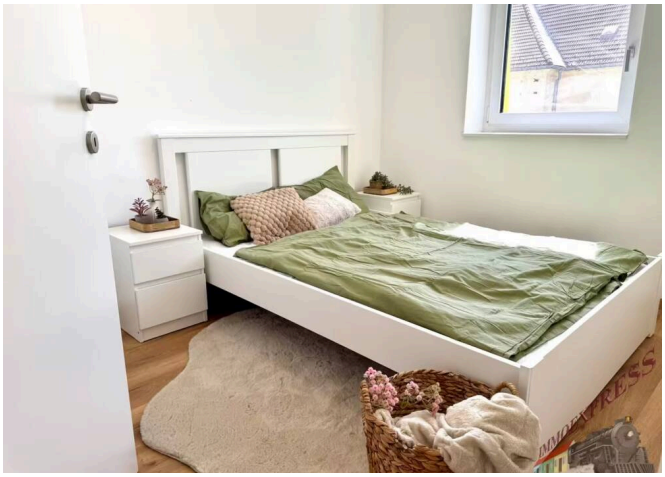
Direkt bei der Wienerstraße gegenüber vom China Restaurant

Erstbezug

IMPRESSIONEN







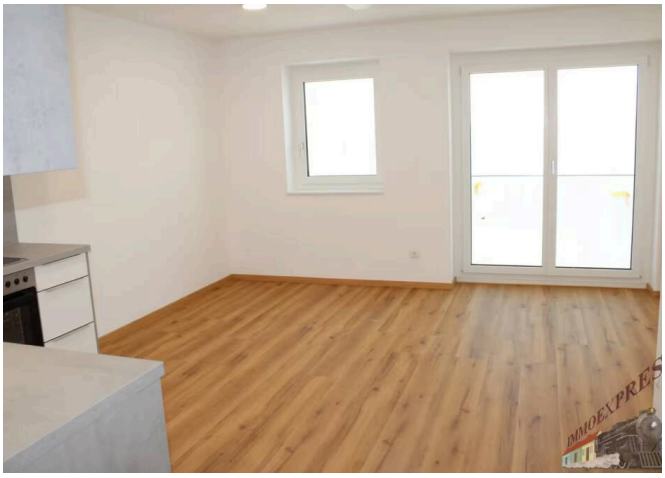














AUSSTATTUNG

- Fernblick
- Neubau
- teilunterkellert
- vollerschlossen

WEITERE DETAILS

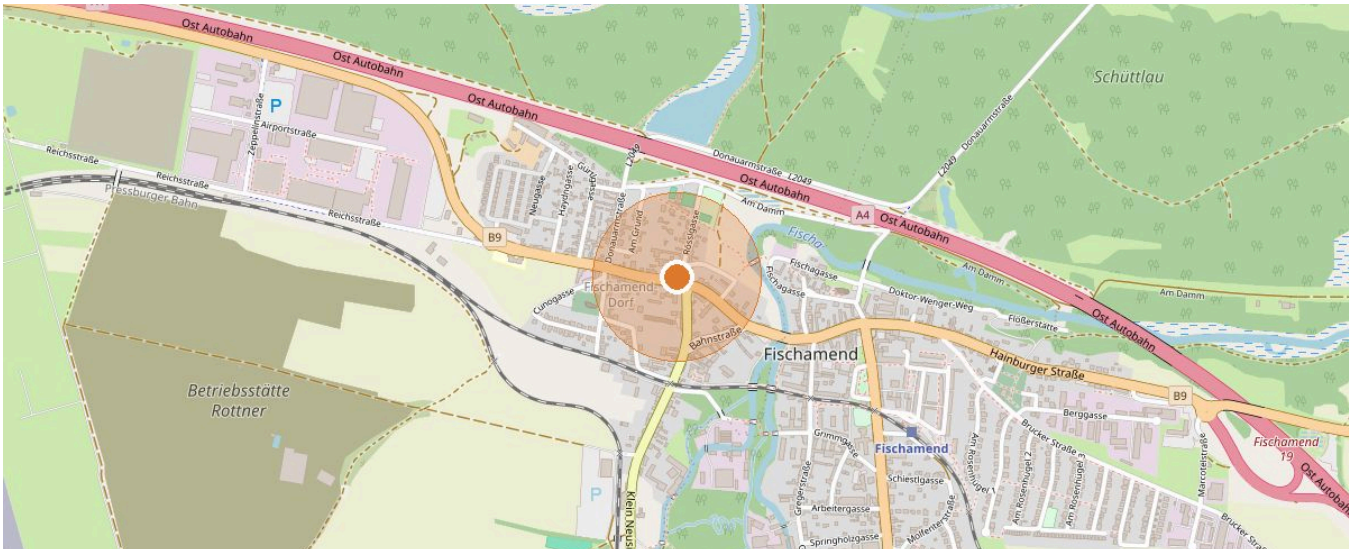
Etage	1
Top-Nummer	4
Bezirk	Bruck/Leitha

Wohnfläche	32 m²
Gesamtfläche	32 m²
Anzahl Stellplätze	1

Lage	**Fischamend**
Nettokaltmiete	**627,27 €**
Miete inkl. BK und USt.	**810 €**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**109,09 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**109,09 €**
Gesamtmiete	**810 €**
Gesamtkosten	**810 €**
Käuferprovision	**Provisionsfrei**
Hinweise zu den Preisen	**fix**
Kaution	**EUR Bar**

Bodenbelag	**Laminat**
Badausstattung	**Dusche**
Küche	**Komplett**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Türen	**Holz**
Separates WC	**1**
Zustand	**Erstbezug**
Letzte Modernisierung	**2026**
Verfügbar ab	**20.05.2026**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2401 Fischamend · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Josef Fuhrmann

Mobil: +43 664 43 32 283
E-Mail: j.fuhrmann@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.