



**Gassner Immobilien**  
Kirchplatz 11, 6973 Höchst, Österreich

## **Reihenhaus zum Wohlfühlen mit wunderschöner Gartenanlage**

Ankerweg 7, Fußbach



Das Reihenhaus befindet sich in zentraler Lage von Fußbach und verfügt über einen großen und gepflegten Gartenanteil mit einem kleinen Schopf.



## Allgem. Beschreibung:

Das Reihenhaus befindet in einer ruhigen und doch sehr zentralen Lage von Fußach. Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilien-Wohnhäusern, sowie kleineren Wohnanlagen mit Dorfcharakter.

Der Spar-Supermarkt, sowie der nächste Kindergarten und die Post sind innerhalb von etwa 5 Gehminuten erreichbar. Auch das Dorfzentrum von Fußach, mit dem Gemeindeamt, der Kirche und der Volksschule sind innerhalb von ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnanlage selbst besteht aus vier getrennten, nebeneinander liegenden Häusern mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und wurde nach uns vorliegenden Informationen im Jahr 1984 fertiggestellt.

## Reihenhaus Top 7:

Das liebevoll gepflegte Reihenhaus befindet sich in einem außerordentlich guten Zustand. Jeder Raum des Reihenhauses verfügt über ein Fenster, sodass das natürliche Licht für ein gemütliches Wohnklima sorgt. Die 3-fach verglasten Holz-Alu-Fenster wurden vor ca. 8 Jahren ausgetauscht.

Durch den großzügigen Eingangsbereich, der mit Fliesen ausgestattet wurde, gelangt man in das Reihenhaus. Vom Eingangsbereich aus sind die Garage, der Heizraum, das separate WC, sowie der Wohn-/Essbereich zu erreichen.

Die Einbauküche, die vor ca. 7 Jahren erneuert wurde, wird durch eine kleine Sitzecke ergänzt. Die Küche wird durch einen Kachelofen, der das Herzstück darstellt, mit dem großzügigen Esszimmer verbunden. In der Küche, sowie im Esszimmer wurde ein Laminatboden verlegt.

Von der Küche aus gelangt man auf die Terrasse, sowie in die außerordentlich schöne und gepflegte Gartenanlage, die für gemütliche Stunden einlädt.



Über eine Treppe im Flur erreicht man das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Zimmer, sowie das Wohnzimmer und ein Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Zwei der drei Zimmer werden durch vollständig überdachte Balkone ergänzt, die über einen Fliesenboden verfügen.

Ausgenommen vom Badezimmer, welches an Boden und Wänden verfliest wurde, sowie einem Zimmer mit Teppichboden, wurde im gesamten Obergeschoss ein Laminatboden verlegt.

Vom Flur aus gelangt man in das Dachgeschoss, welches über ein ausgebautes Zimmer verfügt, das derzeit als Gästezimmer verwendet wird. Die restliche Fläche wird derzeit als Lagerfläche verwendet.

Das Reihenhaus ist mit einer Gasterme ausgestattet.



## Reihenhaus W7 :

Das Reihenhaus besteht aus folgenden Räumen:

*Die Angaben über die Raumgröße und Flächen sind den Planunterlagen entnommen und müssen nicht der tatsächlichen Wohnfläche entsprechen. Diese Angaben sind nur richtungsweisend.*

### Erdgeschoss:

Vorraum	9,87 m <sup>2</sup>
Heizung	6,20 m <sup>2</sup>
WC	2,23 m <sup>2</sup>
Küche	12,51 m <sup>2</sup>
Esszimmer	15,64 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Gang	6,73 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	8,70 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,76 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	22,86 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,51 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche      **117,43 m<sup>2</sup>****

### Zubehör:

Terrasse	12,76 m <sup>2</sup>
Garage	21,82 m <sup>2</sup>
Balkon	6,07 m <sup>2</sup>
Balkon	12,06 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 93,0 m <sup>2</sup>



## Kaufpreis :

Der Kaufpreis für das  
Reihenhaus Top W7 beträgt:

**€ 580.000,00**

## Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 3,0 % Betreuung und Abwicklung durch Immobilienbüro (zzgl. 20 % MwSt.)
- Vertragserrichtungskosten lt. Angebot
- Vergebühung

## Belastungen:

Im Grundbuch sind ein Wohnungsgebrauchsrecht, sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot und ein Vorkaufsrecht eingetragen.  
Im Zuge des Verkaufes der Liegenschaft wird das Grundbuch lastenfrei gestellt.

## Übernahme:

Der exakte Termin der Übergabe wird im Zuge der Abwicklung besprochen.

## Anmerkung:

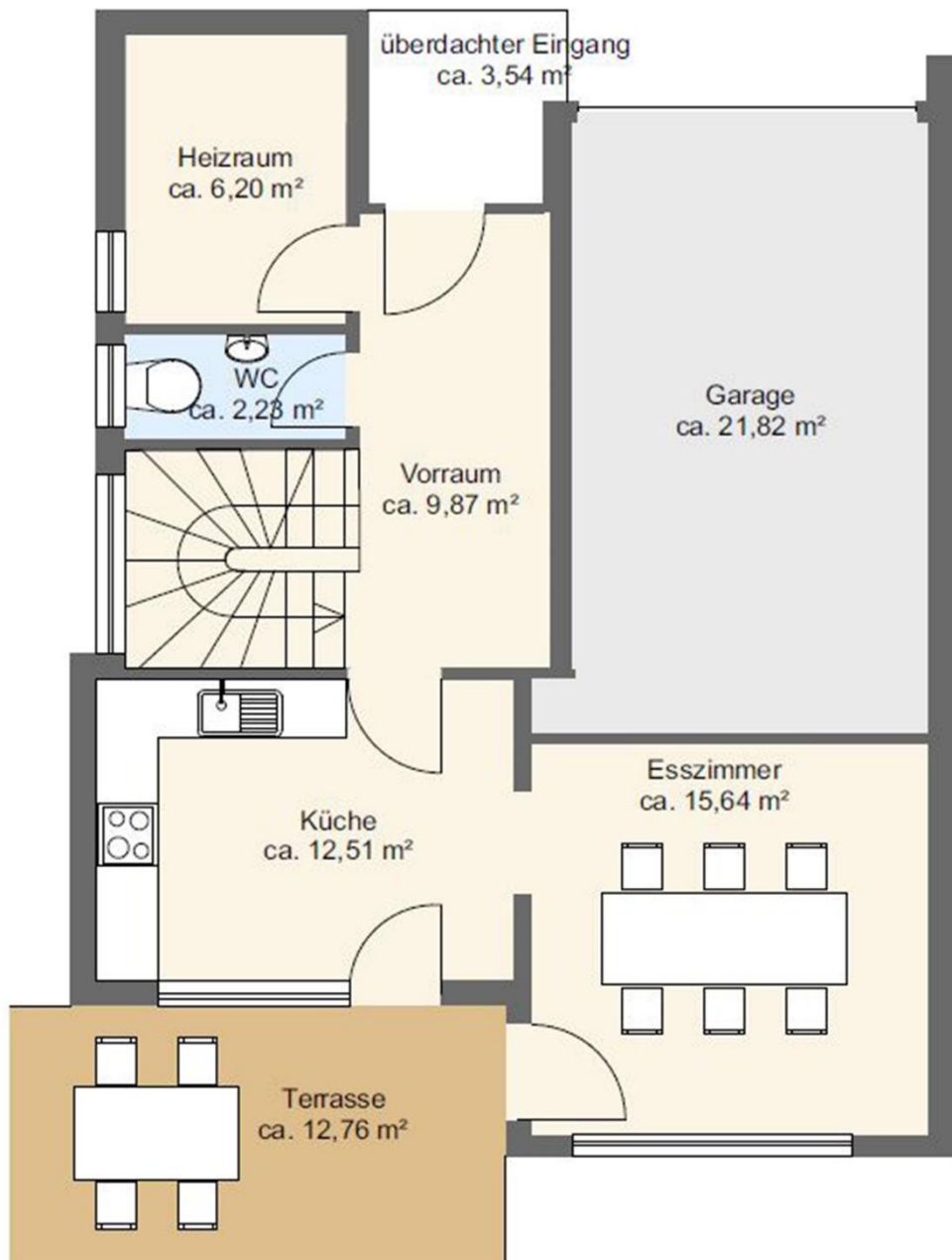
Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.  
Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Höchst, im Juli 2023





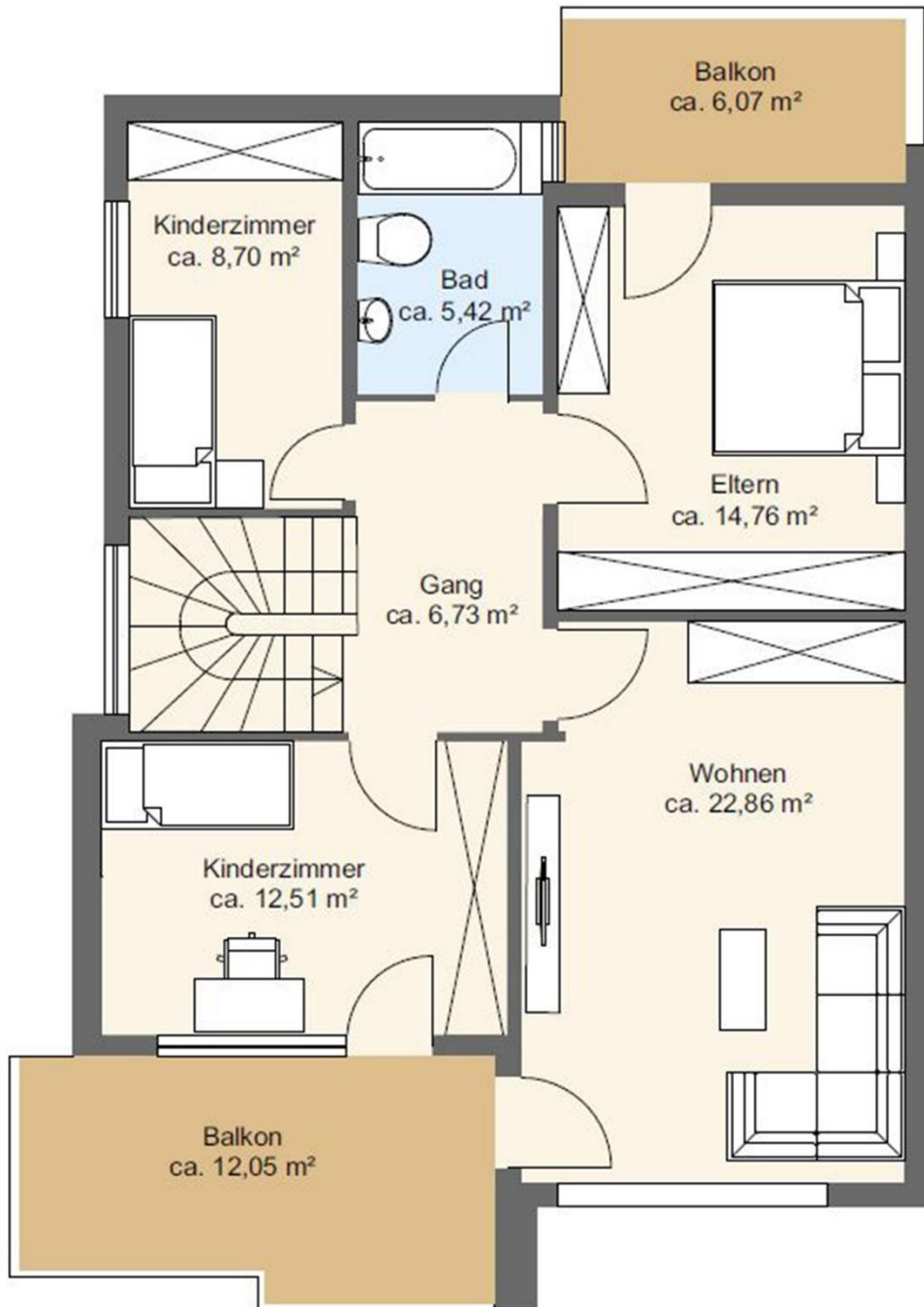
## Grundriss Erdgeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstäblich.  
Die Ausstattung der Wohnung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.



## Grundriss OG:



Der Grundriss ist nicht maßstäblich.  
Die Ausstattung der Wohnung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.



Bilder Top 7:













Lage:

