Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Hochwertig adaptierte Jugendstilvilla in absoluter Ruhelage

Objektnummer: 2025344501

KAUFPREIS: 2.195.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 463,3 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 3.116 m²

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Auf einen Blick

Objektnummer	2025344501
Wohnfläche	ca. 463,3 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1907
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	2.195.000 EUR
Haus	Villa
Provision	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzliches MwSt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.08.2034

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	0.98 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

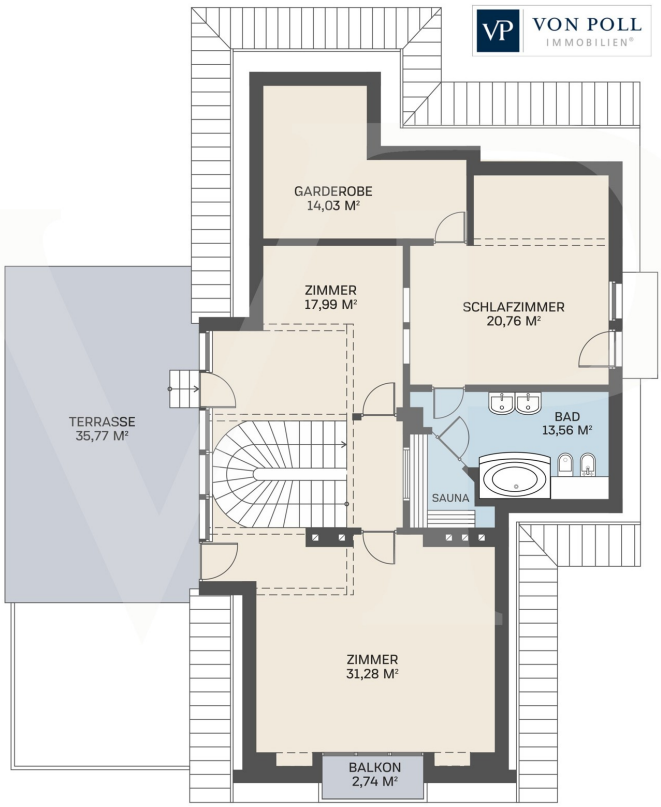
Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Die Immobilie

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN
ZIMMER
10,50 M²
TK
TERRASSE
34,64 M²
KÜCHE
27,33 M²
ZIMMER
11,81 M²
AR
6,42 M²
BAD
4,26 M²
ESSZIMMER
36,99 M²
HALLE
24,59 M²
WINDFANG
9,62 M²
TERRASSE
18,11 M²
WOHNZIMMER
35,77 M²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Ein erster Eindruck

Diese prachtvolle Villa aus dem Jahr 1907 vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernstem Wohnkomfort. Die Kernsanierung im Jahr 2012 hat das Haus in einen neuwertigen Zustand versetzt, wobei der historische Charakter bewahrt wurde. Einzigartig an der Immobilie ist der weitläufige, traumhaft angelegte Garten. Mit einer Fläche von 3.116 m² bietet er eine idyllische Oase der Ruhe und Entspannung. Alte Bäume, gepflegte Rasenflächen, blühende Sträucher und eine Vielzahl von Obst- und Nussbäumen schaffen eine malerische Kulisse, die zum Verweilen einlädt. Der Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für gemütliche Familiennachmittage, gesellige Abende auf einer der Terrassen oder als Spielparadies für Kinder. Dieser herrschaftliche Außenbereich macht die Villa zu einem einzigartigen Refugium inmitten der Natur, das dennoch modernen Luxus bietet.

Aufteilung:

Das Erdgeschoss beherbergt ein großzügiges Wohnzimmer, die moderne, voll ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende. Der an das Wohnzimmer angrenzende, lichtdurchflutete Wintergarten/Esszimmerbereich ermöglicht das ganzjährige Genießen der Gartenlandschaft und den Zugang zum Gartenbereich und den beiden Terrassen.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Räume, darunter ein luxuriöses Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad, großzügiger Garderobe und einem privaten Balkon. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Bibliothek genutzt werden. Abgerundet wird das Platzangebot durch 2 Balkone und 1 Terrasse.

Im ebenerdigen und hellen Untergeschoss wurde eine, de facto, selbstständige Wohnung errichtet, inklusive 3 Schlafzimmern, Wohnküche, Bad und Terrasse.

Außenbereich:

Der großzügige Garten mit einer Fläche von 3.116 m² ist eine grüne Oase, die viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet. Ein alter Baumbestand, gepflegte Rasenflächen, blühende Sträucher sowie Obst- und Nussbäume schaffen eine malerische Kulisse.
Der Garten bietet zudem:

* großen eingezäunten Gemüsegarten mit drei Hochbeeten
* Gartenhütte, Flugdach und einen Geräteschuppen
* von außen begehbaren „Blumenkeller“ unter der Hauptterrasse
* gepflasterten Stellplatz
* 8.000-Liter-Zisterne zur Bewässerung des Gartens, gespeist durch die Dachflächen

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von Bad Fischau, einem idyllischen Kurort, der für seine Heilquellen und das historische Thermalbad bekannt ist. Die Infrastruktur ist hervorragend:

* Bildung und Gesundheit: Drei Kindergärten, eine Volksschule, eine Musikschule sowie ein Gesundheits- und Ärztezentrum sind fußläufig erreichbar.
* Einkaufsmöglichkeiten: Mehrere Lebensmittelgeschäfte sowie größere Einkaufszentren in der Umgebung.
* Verkehrsanbindung: Der fußläufig erreichbare Bahnhof bietet eine direkte Anbindung an Wiener Neustadt und Wien, mit einer Fahrzeit von ca. 33 Minuten nach Wien.
* Freizeit: Das Fischauer Thermalbad ist in unter 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Sanierung und Ausstattung:

Im Jahr 2012 wurde das Anwesen einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Dabei blieben nur die Außenwände erhalten; alles andere, einschließlich des Daches, wurde neu gestaltet. Sämtliche Leitungen für Elektrik und Heizung wurden komplett erneuert und fast alle Fenster und Türen ausgetauscht. Lediglich einige charmante alte Kastenfenster blieben als Erinnerung an die ursprüngliche Bausubstanz erhalten. Diese Sanierung verwandelte die Villa in ein modernes, luxuriöses Zuhause.
Zu den durchgeführten Arbeiten zählen außerdem:

* Thermische Sanierung des Altbestands
* Umbau des bestehenden Kellergeschosses zu Wohnräumlichkeiten
* Zubau im Unter- und Erdgeschoss
* Ausbau des Dachgeschosses
* Einbau eines neuen Kessels für Heizung und Warmwasser
* Thermenerneuerung

Im gesamten Wohnbereich wurde eine Fußbodenheizung installiert, die für gleichmäßige Wärme sorgt. Zuzüglich kann das Anwesen durch einen Kachelofen, Zusatzherd in der Küche und Kamin im Untergeschoss mit Holz befeuert werden. Zudem wurden folgende Ausstattungen eingebaut:

* Zentralstaubsauger im allen Stockwerken

* Elektrische Beschattung durch außenliegende Jalousien
* Zwei Sonnensegel im Außenbereich
* Photovoltaik: wurde im Obergeschoß vorbereitet

Fazit:

Diese herrschaftliche Villa in Bad Fischau bietet eine seltene Gelegenheit, eine vollständig kernsanierte historische Immobilie mit modernem Komfort zu erwerben. Der exklusive Charakter des Anwesens, die hochwertige Ausstattung und der großzügige Garten machen dieses Objekt zu einem perfekten Zuhause für Liebhaber von Stil und Eleganz.

Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com