Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Hochwertig adaptierte Jugendstilvilla in absoluter Ruhelage

CODICE OGGETTO: 2025344501



PREZZO D'ACQUISTO: 2.195.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 463,3 m² • **VANI:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.116 m²

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

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

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

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2025344501
Superficie netta	ca. 463,3 m²
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1907
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.195.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzliches MwSt
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

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

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2034

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	0.98 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1907

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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà





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

La proprietà



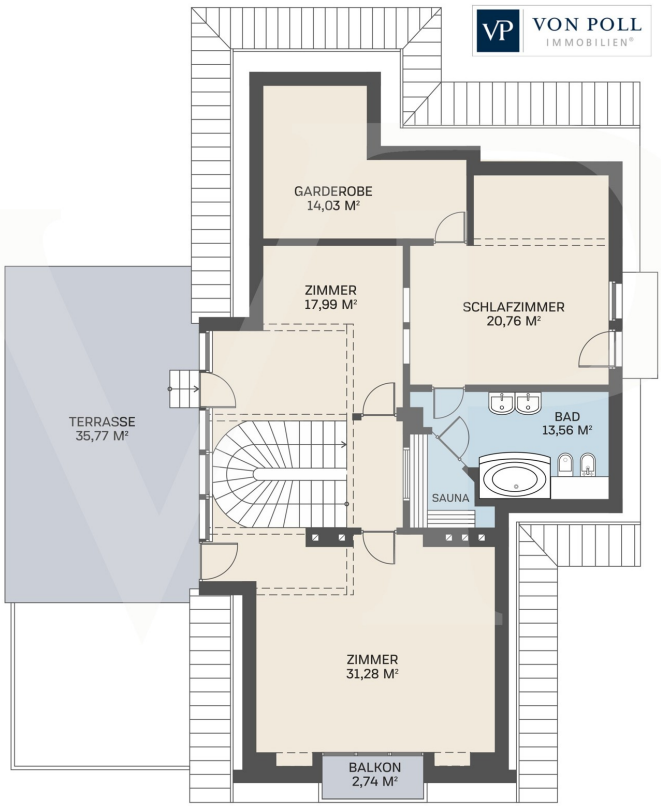


CODICE OGGETTO: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

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

Una prima impressione

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

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

Tutto sulla posizione

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.

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

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1° distretto
E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com