Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Hochwertig adaptierte Jugendstilvilla in absoluter Ruhelage

Número de propiedad: 2025344501



PRECIO DE COMPRA: 2.195.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 463,3 m² • **HABITACIONES:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.116 m²

Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

De un vistazo

Número de propiedad	2025344501
Superficie habitable	ca. 463,3 m²
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1907
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	2.195.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzliches MwSt
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.08.2034

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	0.98 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1907

Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad





Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

La propiedad



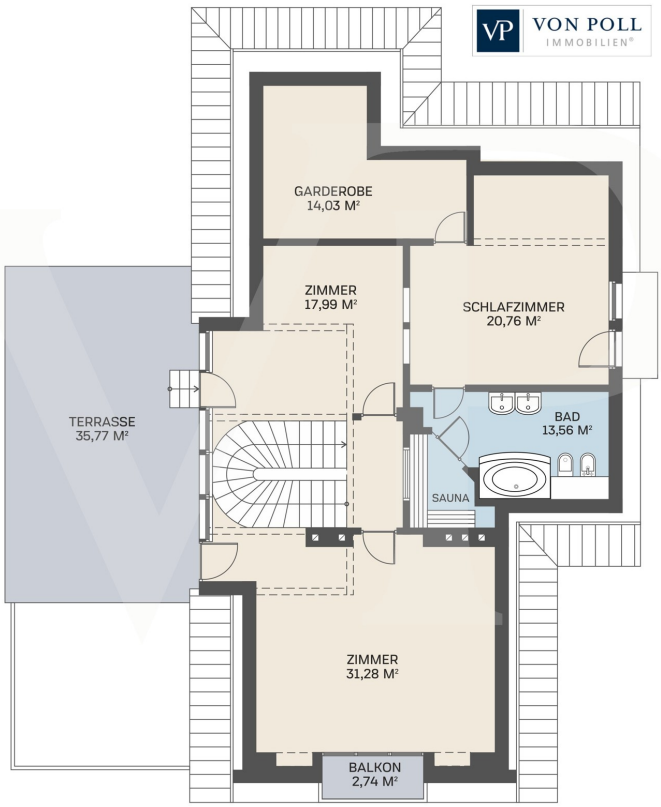


Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Planos de planta




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



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Una primera impresión

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

Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 Viena - 1er distrito
E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com