

2721 Bad Fischau-Brunn | Haus | Objektnummer: 690

# Gartentraum, gepflegter Bau- im wunderbaren Bad Fischau!



Ihr Ansprechpartner

**Stefan Schevcig**

Consultant

+43 676 340 1449

+43 664 1013422

schevcig@putzundputz.at

www.secureal.at

## Gartenraum, gepflegter Bau- im wunderbaren Bad Fischau!



### Lage

Bad Fischau Brunn, zentrale ruhige Siedlungslage, Bahnhofnähe

### Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Fischau-Brunn, Niederösterreich! Dieses auf einem 1458m<sup>2</sup> großen Grund befindliche, wunderschöne Mehrfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch alle Annehmlichkeiten, die Sie sich von Ihrem Traumhaus wünschen. Mit einem Kaufpreis von 729.000,00 € und einer großzügigen Wohnfläche von 152m<sup>2</sup> ist dieses Haus perfekt für Familien oder Investoren, die auf der Suche nach einer lukrativen Immobilie sind.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die auf zwei Etagen verteilt sind. Sie werden sofort von der gepflegten und einladenden Atmosphäre des Hauses beeindruckt sein. Der überaus großzügige Garten, und eine nach Südwesten ausgerichtete Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne zu genießen und sich zu entspannen. Mit insgesamt 3 Stellplätzen haben Sie immer ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Vom Eingangsbereich gelangt man durch den Vorraum in die vollausgestattete Küche mit anschließender Speis, und diese bieten ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Des Weiteren befinden sich auf diesem Geschoß noch ein geräumiges Wohnzimmer, mit Ausgang auf die südseitige Terrasse, 2 Schlafzimmer und ein Bad. Über den Stiegenaufgang gelangt man in das 1.Obergeschoß. Auch dieses Geschoß ist großzügig mit einer Küche, Wohnbereich, Badezimmer und zwei weiteren hellen Zimmern ausgestattet.

Vom Vorraum im Erdgeschoß gelangt man über eine breite Stiege in das großzügige Kellergeschoß. Neben der Heizungszentrale plus Lagerraum, bieten 3 große Räume jede Menge Platz für Hobbies und Lagermöglichkeiten. Man gelangt auch von einem dieser Räume direkt in den Garten.

Der Grünblick aus dem Haus ist atemberaubend und vermittelt Ihnen ein Gefühl von Ruhe und Natur. Die perfekte Umgebung, um dem Alltagsstress zu entfliehen und zur Ruhe zu kommen. Der Garten ist ideal für Kinder zum Spielen und Toben oder für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Man kann das Grundstück laut Auskunft der Gemeinde auch teilen und insgesamt 4 Wohneinheiten darauf verwirklichen. Das Potential ist hier absolut einmalig

Das Haus ist in einem guten Zustand und verfügt über hochwertige Bodenbeläge wie Parkett, Teppich und Fliesen. Die Etagenheizung, befeuert durch Gas, sowie ein zuschaltbarer, intakter Öl- fester Brennstoffofen sorgen für angenehme Wärme in den kalten Monaten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einem Autobahnanschluss sowie einem Bahnhof in der Nähe. Sie können also problemlos in die umliegenden Städte reisen oder zur Arbeit pendeln. Ebenfalls kann Bad Fischau-Brunn mit Kultur punkten. Ob es die Konzerte im Thermalbad (Blue Monday's) oder auch diverse Ausstellungen und klassische Konzerte im gemeindeeigenen Schloss sind, in Bad Fischau-Brunn wird einiges geboten. Außerdem sind Freizeit- und Sportanlagen (Tennis, Fußball, Stocksport, Outdoor-Fitness etc.) in wenigen Minuten zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar.

In der direkten Umgebung befinden sich ein Kindergarten und eine Bäckerei, die Ihren täglichen Bedarf decken. Auch Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot präsentieren zu dürfen und Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim zu helfen. Worauf warten Sie noch? Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Bad Fischau-Brunn, Niederösterreich!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Sonstige Angaben

Flächenwidmung/Bauklasse • Bauland – Wohngebiet - 2WE • Bebauungsdichte – 35% • Bauungsweise – offen  
• Bauklasse I/II

Alle Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantworten können.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.458 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 152 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Nutzfläche:	ca. 227 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	teilmöbliert
Kellerfläche:	ca. 75 m <sup>2</sup>	Heizung:	Etagenheizung, Heizofen
Terrassenfläche:	ca. 18 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Stellplatzfläche:	ca. 60 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	Ruhelage
Zimmer:	7	Erschließung:	vollerschlossen
Bäder:	2	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	2	Baujahr:	1962
Gärten:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	20.08.2034
Stellplätze:	3	HWB:	F 243 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	E 2,89

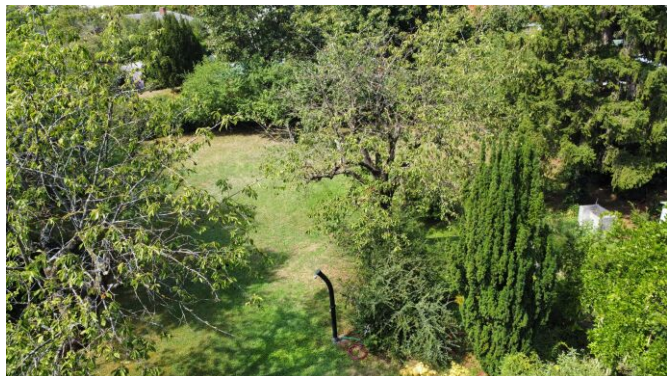
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Dachform:	Satteldach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster
Boden:	Fliesen, Parkett, Teppichboden	WCs:	Gäste-WC
Befeuern:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	729.000,00 €	(NEU ab 01.07.2024 ggf. Befreiung der Grundbuch Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum )
Betriebskosten:	226,97 €	Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
Monatliche Gesamtbelastung:	226,97 €	Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: laut Kaufvertragsersteller
		Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



Garten Drohne



Blick Richtung Westen



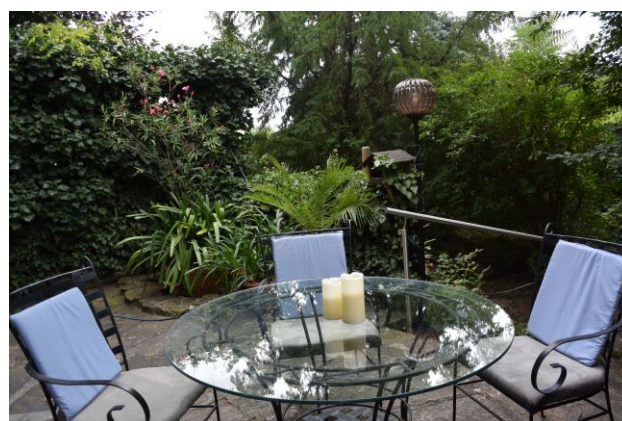
Terrassenausgang



Ausgang Terrasse



Küche EG



Terrasse



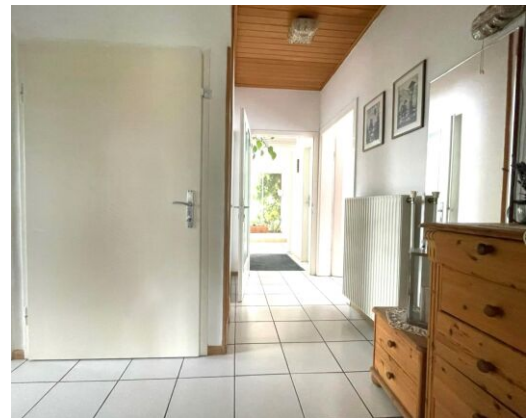
Terrasse



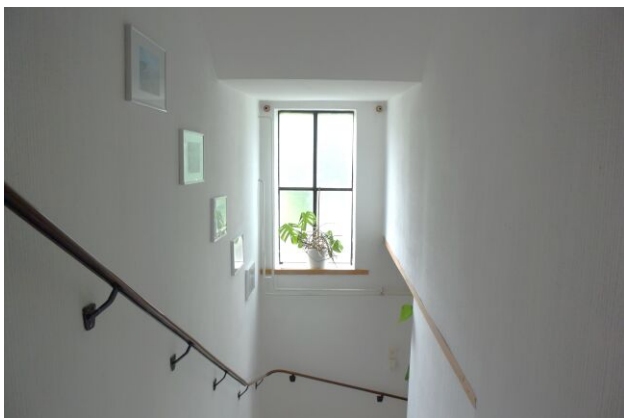
Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG



Vorraum EG



Stiegenaufgang OG



Wohnküche OG



Küche OG



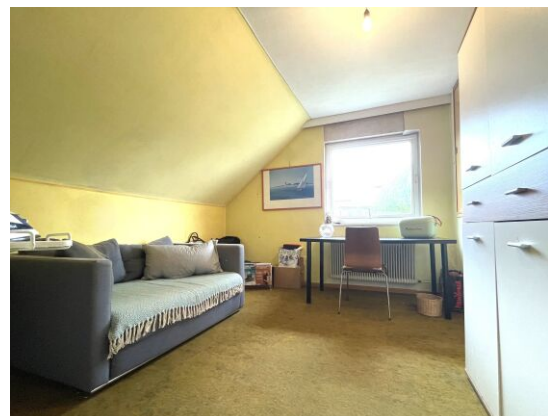
Schlaf- Wohnzimmer OG



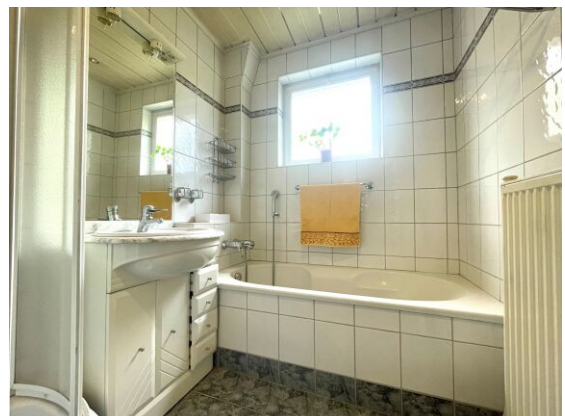
Balkon

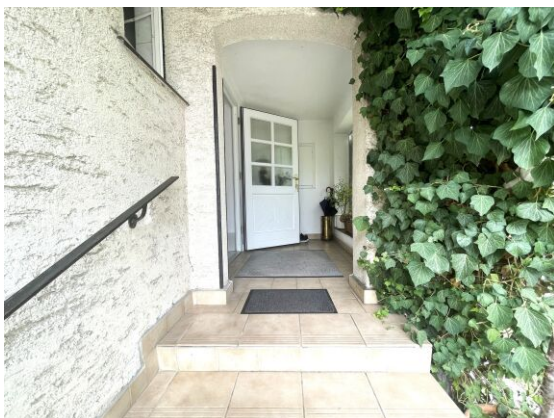


Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG





Eingangsbereich



Garten

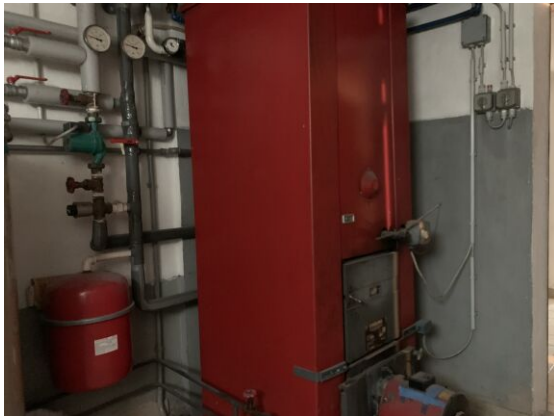




Abstellraum EG



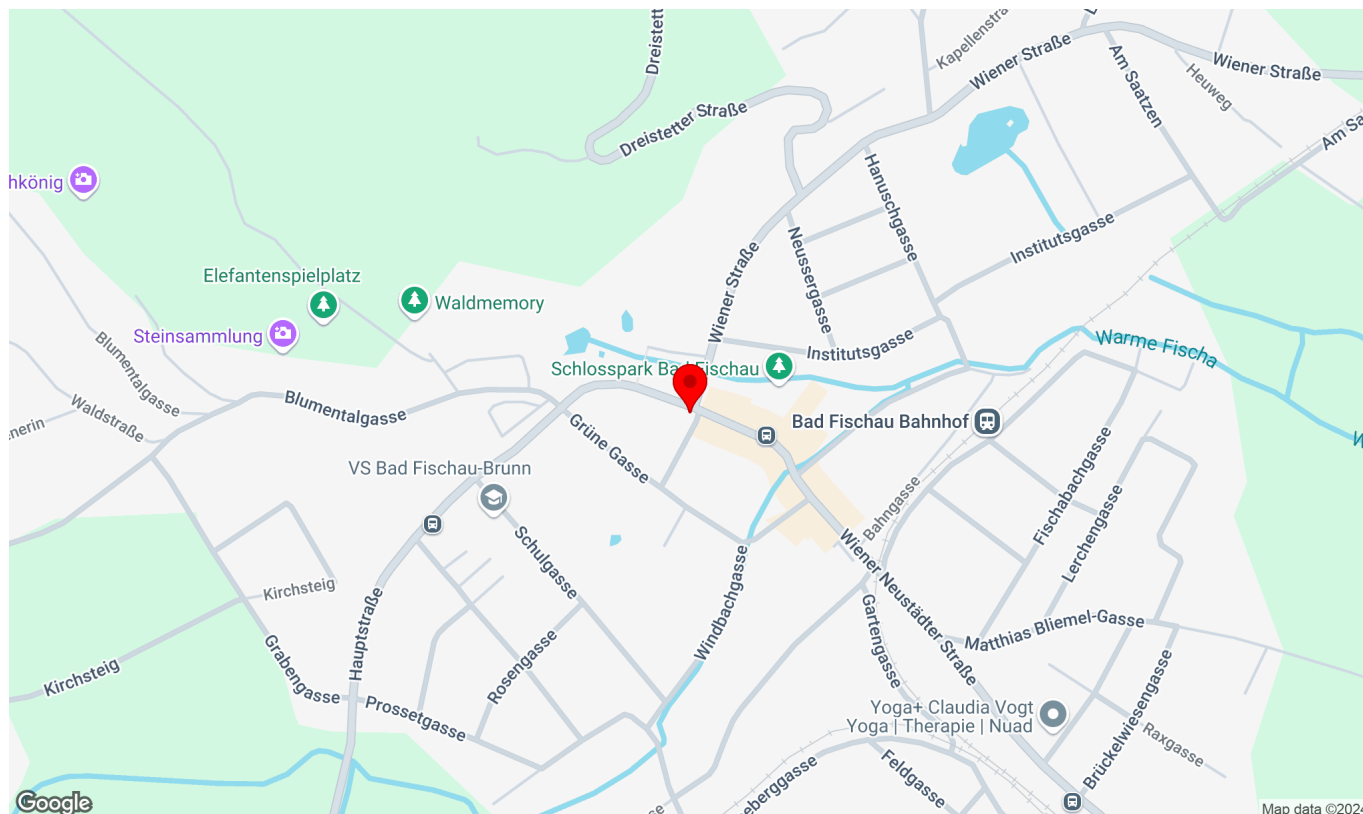
Gasheizung



Öl- Festebrennstoffofen

## Lage

2721 Bad Fischau-Brunn



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	3.500 m
Apotheke	4.000 m
Klinik	6.500 m
Krankenhaus	6.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	4.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	4.000 m

### Kinder & Schulen

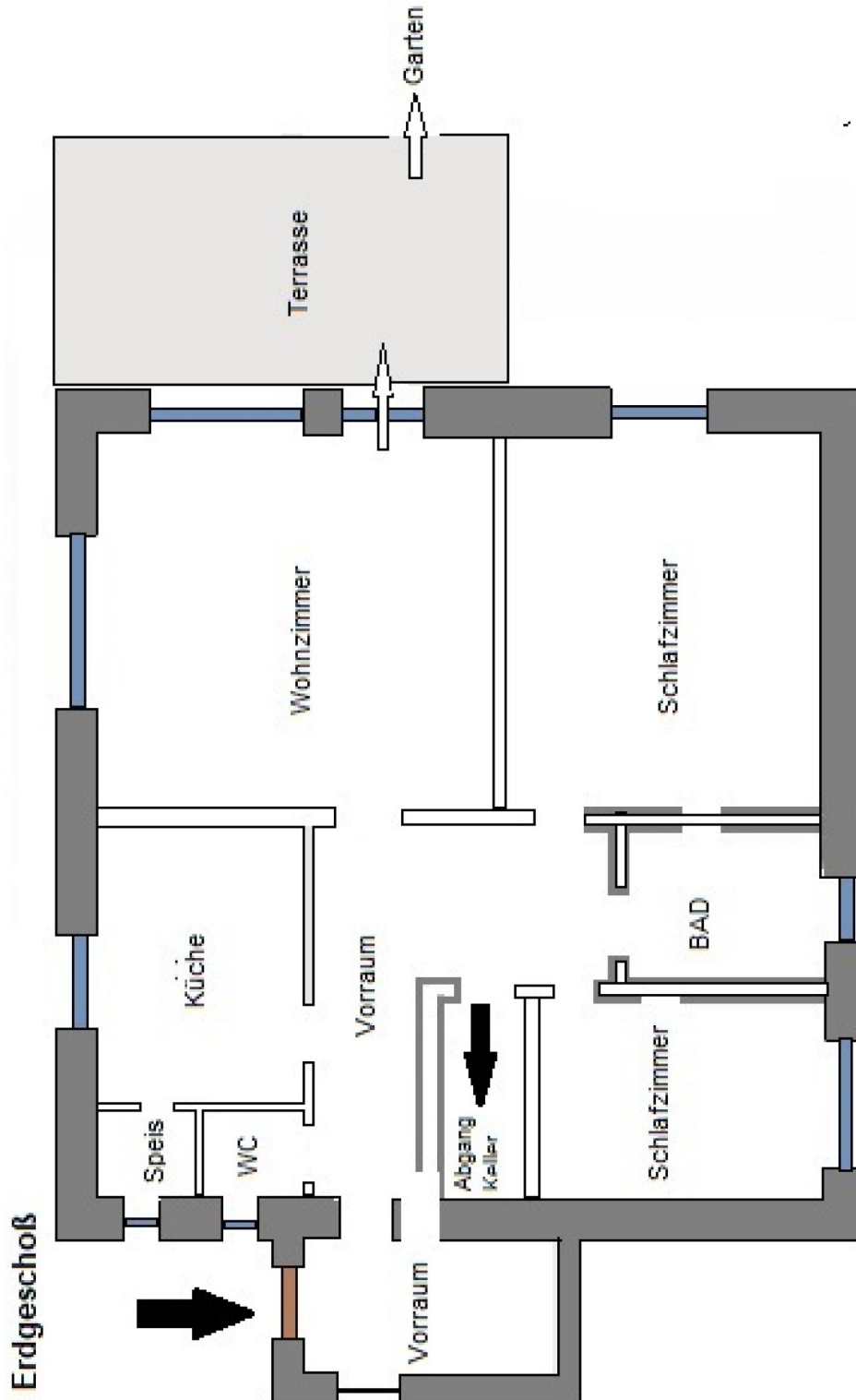
Schule	4.000 m
Kindergarten	1.000 m
Höhere Schule	6.000 m
Universität	6.000 m

### Sonstige

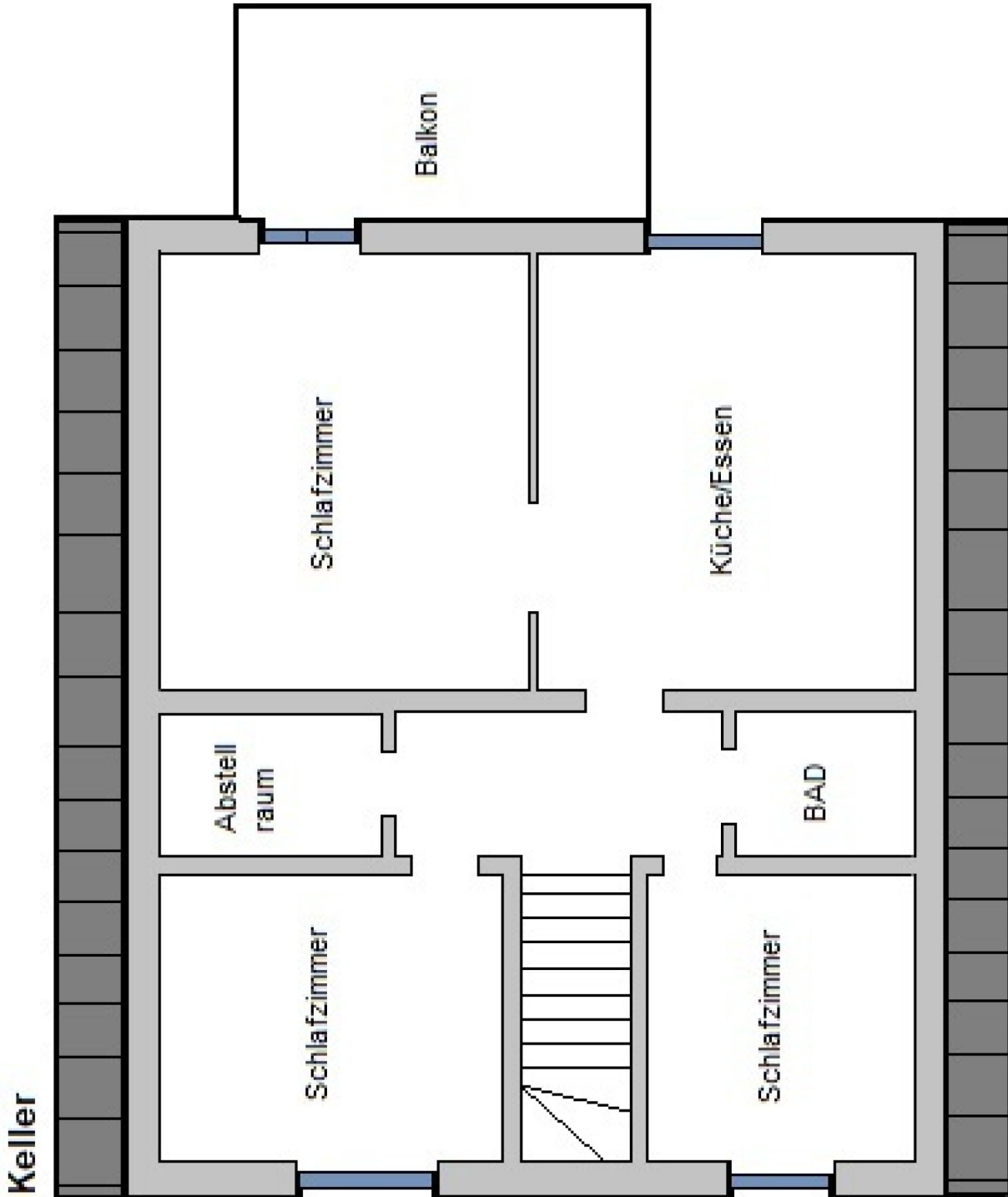
Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan



## Obergeschoß



## Plan

