

**gepflegtes Jahrhundertwendehaus im Villenviertel –
Waldrandlage, zentrumsnah, mit Sauna, Pool, Garagen
und bester Anbindung - Wohnen und Arbeiten im Kurort**



Objektnummer: 6291/6418

Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiegengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7202 Bad Sauerbrunn
Wohnfläche:	295,00 m ²
Nutzfläche:	425,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 184,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,27
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.
Schubertallee 12
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268
F +43(2625) 32268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







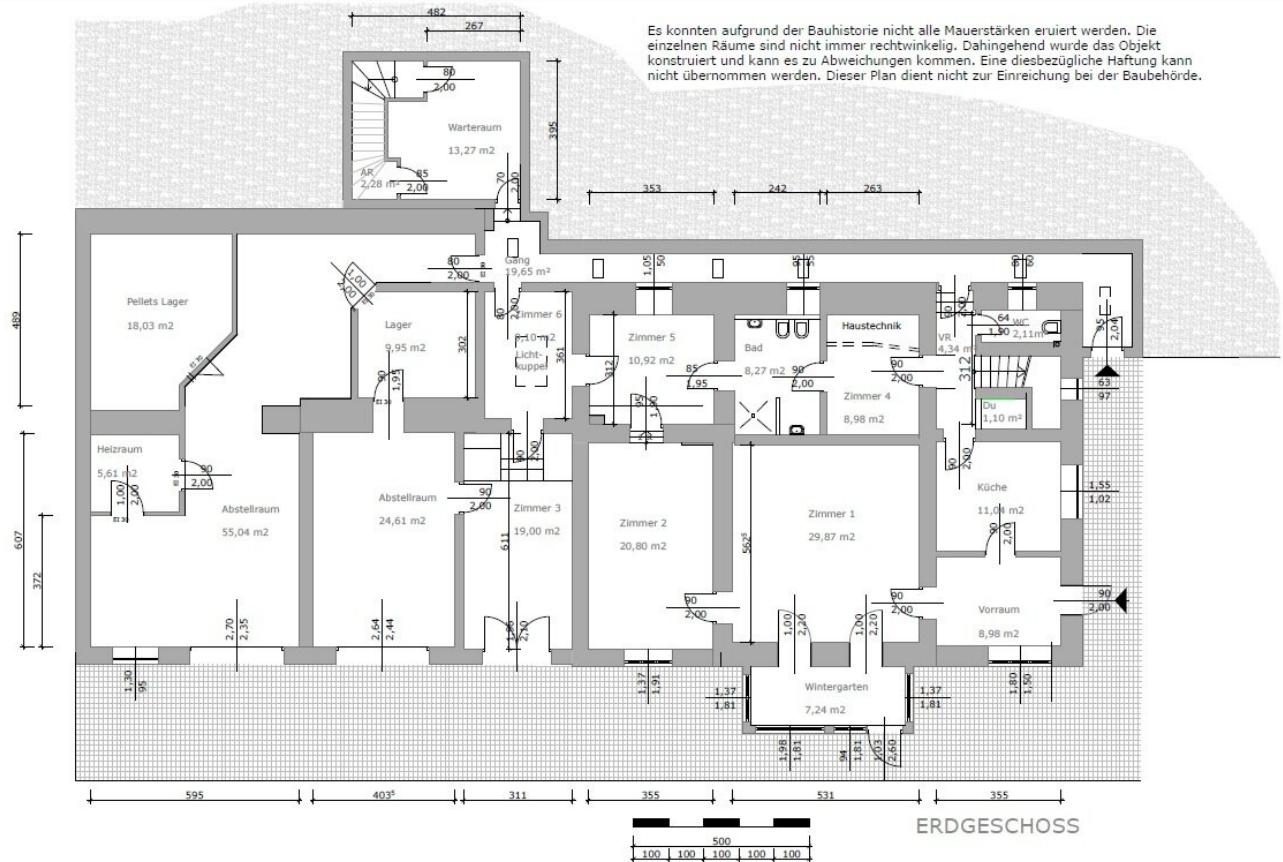


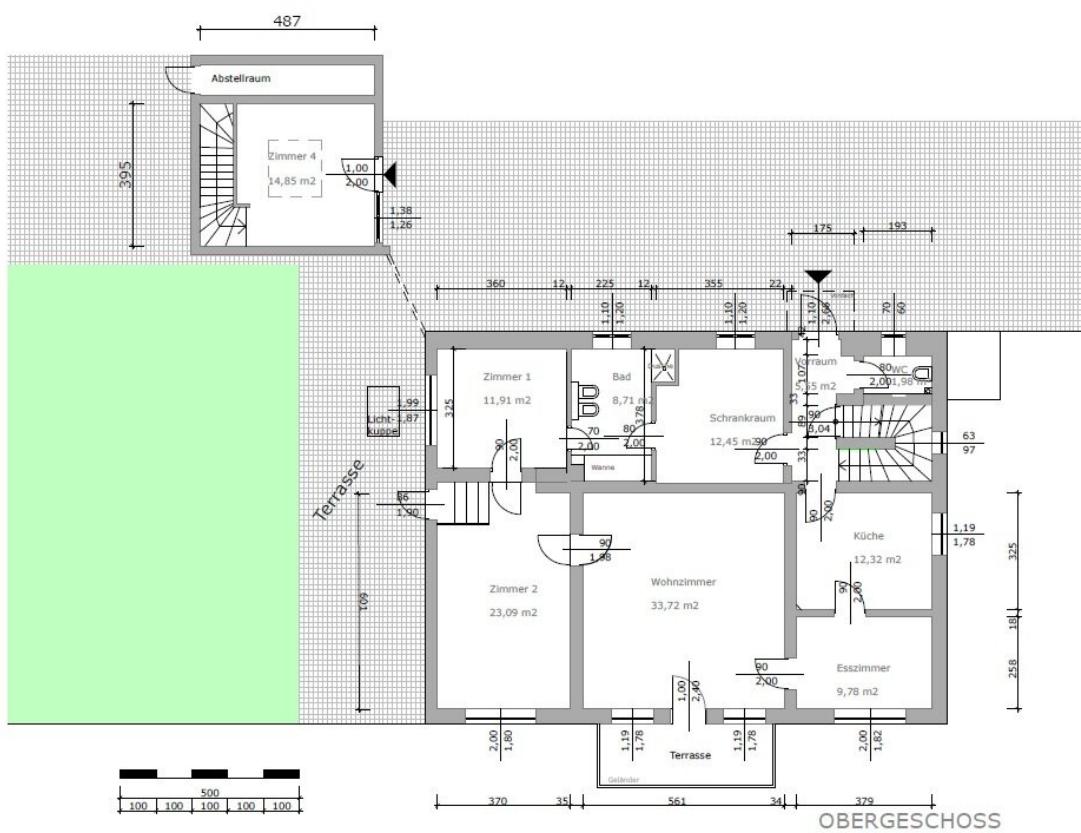












Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: ca. 1.292 m²

WOHNFLÄCHE: ca. 295 m²

NUTZFLÄCHE: ca. 425 m²

ERDGESCHOSS ca. 160 m²: Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit Veranda, Schlafzimmer, 2 Garderoben, Badezimmer mit Dusche und WC, Gäste WC, Büro; ca. 15 m² großer Praxisraum mit separatem Eingang

OBERGESCHOSS ca. 135 m²: Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer mit Ausgang auf die ca. 190 m² große Terrasse, Kinderzimmer, Badezimmer mit WC, Dusche und Ankleideraum, Gäste WC;

TERRASSE: begrünte Terrasse ca. 190 m² mit kleinem Swimmingpool, Sauna, Pergola mit Sommerküche und Grillplatz

HEIZUNG: neuwertige Gasbrennwertheizung (2018), Warmwasser über Solaranlage

HWB: 184,4 kWh/m²a **fGEE:** 2,27

NEBENGEBÄUDE: 2 Garagenplätze, Werkstätte, Heizraum;

Diese gepflegte Liegenschaft besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie eine hochwertige und durchdachte Ausstattung. Sie gliedert sich in einen weitläufigen Wohnbereich und mehrere separat angeordnete Büroräumlichkeiten. Dank getrennter Eingänge eignen sich die Bereiche ideal für die Nutzung durch zwei Familien oder für Freiberufler wie Anwälte, Steuerberater, Architekten oder Therapeuten, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Ein besonderes Highlight ist die oberhalb der Garagen gelegene, begrünte Terrasse auf Ebene des Obergeschosses. Diese exklusive Rückzugsoase bietet einen Swimmingpool, einen Grillplatz, eine Pergola mit Sommerküche sowie eine Sauna und lädt zu entspannten Stunden und geselligem Beisammensein ein.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung des Wohnraums.

Die südlich ausgerichtete Liegenschaft befindet sich in ruhiger und äußerst gefragter Wohnlage am Waldrand von Bad Sauerbrunn, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, Zentrumsnähe und ausgezeichneter

Wohnqualität macht diese Immobilie besonders attraktiv.

KAUFPREIS: € 795.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <500m
Post <3.750m
Polizei <3.250m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap