

Gediegener Luxus in exklusivem Villenviertel Nähe Baden



Objektnummer: 94806

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2721 Bad Fischau
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	990.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. € 60.000,-- Inventarablöse

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

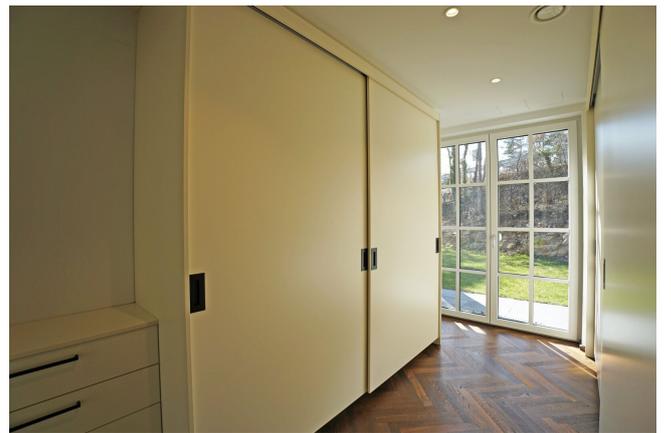


Verde Lenz







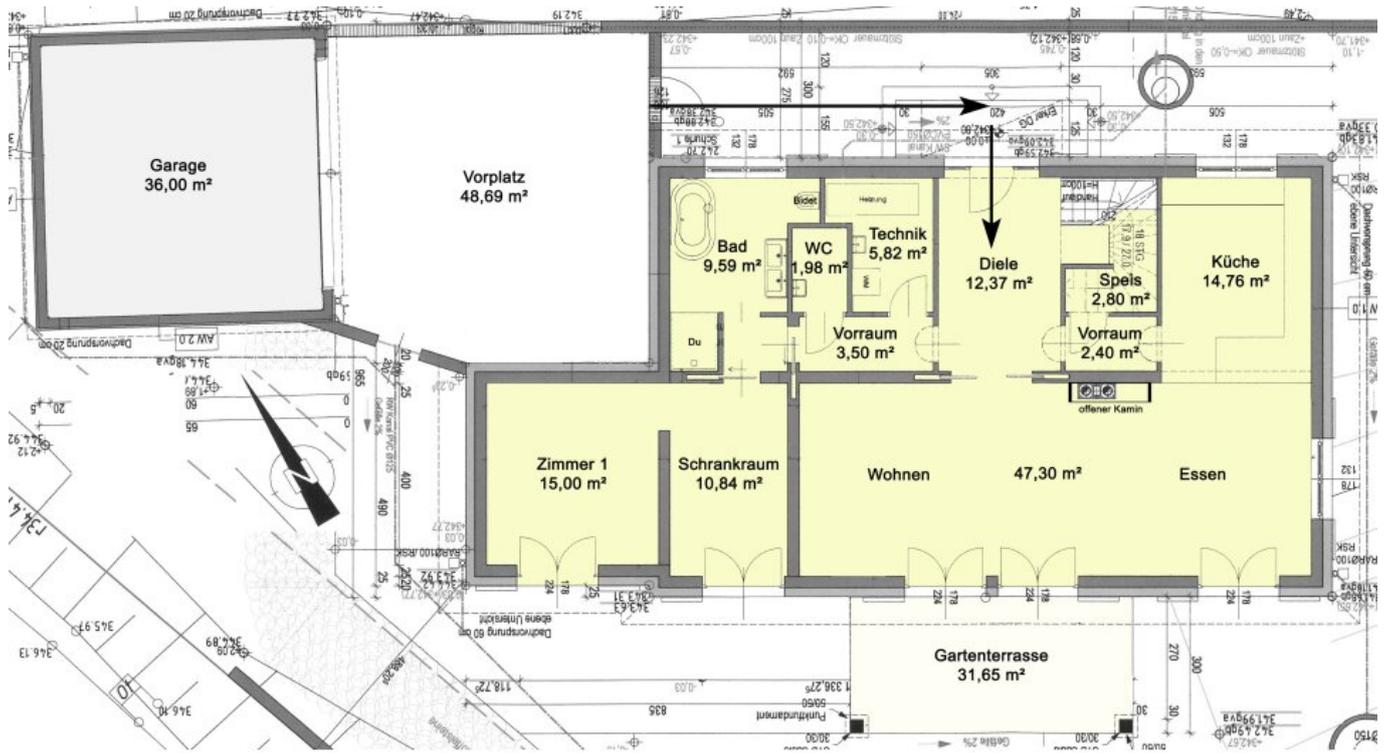




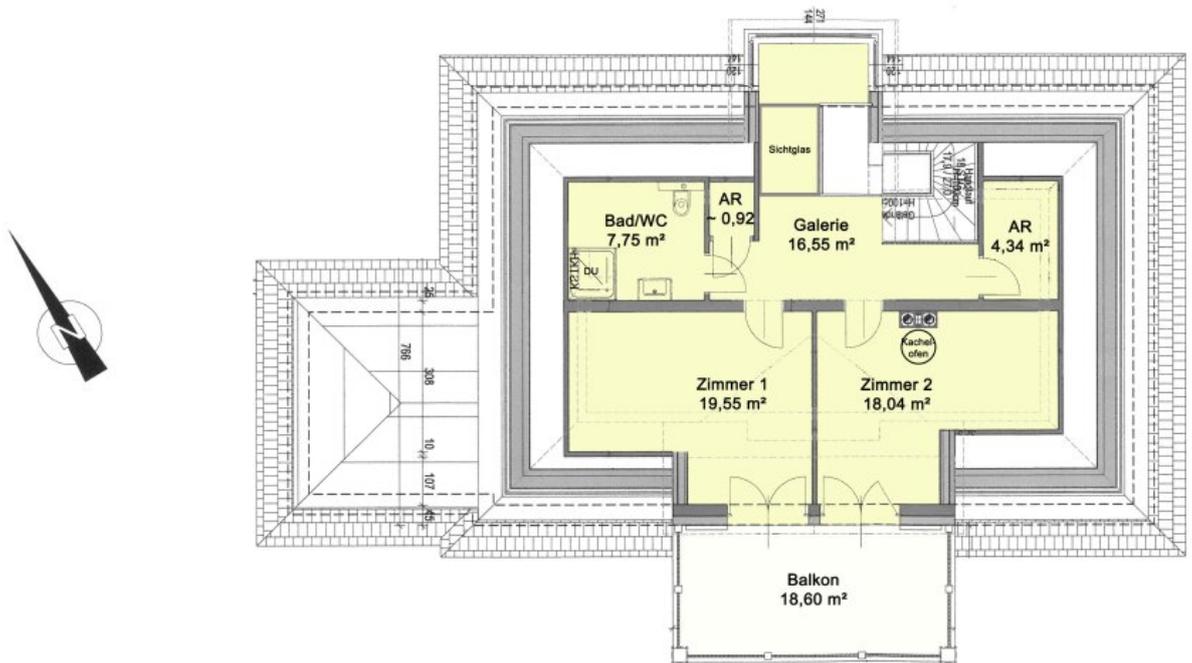








Erdgeschoß Skizze



Dachgeschoß Skizze

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und **exklusivsten Wohngegenden in Bad Fischau** befindet sich diese **luxuriöse Immobilie**, erreichbar über eine Privatstraße, die ebenfalls zu einem Drittel im Eigentum steht. Am Rande der Fischauer Vorberge mit ihren Föhrenwäldern, wo sich einst Weingarten an Weingarten entlang der sonnigen Abhänge reihte, bietet diese, erst **im Jahre 2022 errichtete Villa**, höchsten Wohnkomfort.

Bad Fischau liegt im Bezirk Wiener Neustadt und ist über die Anschlussstellen Wöllersdorf bzw. Wiener Neustadt West sehr gut an die Südautobahn angeschlossen. In Bad Fischau findet man sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Ärzte, eine Raiffeisenbank, Kindergarten, Musik- und Volksschule sowie Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem stehen hier ein Bahnhof mit rascher Anbindung nach Wiener Neustadt, ein Tennisclub, ein Reitsportzentrum sowie verschiedene Restaurants, Gasthöfe und Heurigenlokale zur Verfügung. Das Einkaufszentrum Fischapark mit 120 Geschäften liegt nur sechs Kilometer entfernt, auf dem Weg dorthin sind auch verschiedene Möbelhäuser, Baumärkte und Diskonter angesiedelt. Über die Ortsgrenzen hinaus bekannt sind natürlich das unter Denkmalschutz stehende *Fischauer Thermalbad*, das bis heute im historischen Glanz der Jahrhundertwende erstrahlt und seine Besucher entzückt. *Kunst im Schloss* mit Vernissagen, Lesungen und Konzerten bietet das *Schloss Fischau*, das Fürst Esterházy zu Beginn des 18. Jahrhunderts nach kriegerischen Zerstörungen im Barockstil wieder aufbauen ließ. Beliebte Wanderrouten und Ausflugsziele wie z.B. der *Kürassier* oder die 73 Meter tiefe *Eisensteinhöhle* liegen in unmittelbarer Nähe.

Die **Villa im Landhausstil** wurde als Niedrigenergiehaus **in massiver Ziegelbauweise** (25 cm Wienerberger Porothermziegel mit 20 cm Vollwärmeschutz) auf der 763 m² großen Bauparzelle errichtet und bietet ca. 194 m² Wohnfläche auf zwei Etagen. Außerdem bietet die Liegenschaft eine **Doppelgarage** und einen **großen Vorplatz** mit zwei zusätzlichen Stellplätzen. **Nach Süden** ausgerichtet sind **der Garten, die Terrasse** sowie der **Balkon** im Dachgeschoß.

Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in die Diele, den über 47 m² großen **Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang auf die Gartenterrasse**, die offene Küche, Speis, zwei Vorräume, Haustechnik, WC sowie den privaten Bereich mit **Master-Bedroom mit Ankleide und en Suite Badezimmer**. Die geräumige **DAN Küche** ist mit einer Steinarbeitsplatte und **Geräten von Miele**, die Kochinsel mit einem Kochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie einem Weinkühlschrank ausgestattet.

Im **Dachgeschoß** werden durch eine zentrale Galerie **zwei weitere Zimmer**, jeweils mit **Ausgang auf den Südbalkon**, ein Duschbad mit WC und zwei Abstellräume erschlossen. Von der nordseitigen Dachgaube hat man aufgrund der Rumdum-Verglasung einen **herrlichen Ausblick auf die Umgebung** und die schicken Nachbarshäuser.

Die **Holz-Alu-Fenster** und Terrassentüren der Firma **Internorm** sind 3-fach-isolierverglast und

mit **Alu-Fensterläden** versehen. Beheizt wird das Haus mittels einer **Vaillant Luft-Wärmepumpe** über den Fußboden, zusätzlich verbreiten ein **offener Kamin im Wohnsalon** und ein **Kachelofen im Dachgeschoß** behagliche Wärme. Das gesamte Haus kann mittels einer **Daikin Klimaanlage** gekühlt werden. In allen Wohnräumen sind wunderschöne **Fischgrät-Parkettböden** verlegt, in den Vor- und Sanitärräumen großformatige **Marmorfliesen**. Im Wohnsalon gibt es eine **Heimkino-Anlage** mit an der Decke montierter und bei Bedarf ausfahrbarer Leinwand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <7.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap