

## **Generationsvilla mit großem Garten**



**Objektnummer: 2482**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7202 Bad Sauerbrunn
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Nutzfläche:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	105,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,39
<b>Kaufpreis:</b>	2.180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tamara Salagaeva**

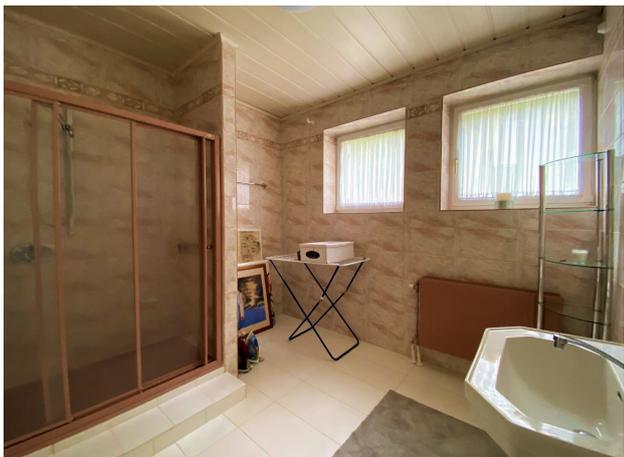
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6  
1010 Wien

T 01 2632 555  
H 0664 88319002

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















## Objektbeschreibung

Diese Villa befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung in Bad Sauerbrunn, einem bekannten Kurort, der für seine hochwertigen Heilquellen und Kuranstalten bekannt ist. Sie liegt etwa 10 Autominuten von Wiener Neustadt und etwa 1 Autostunde von Wien entfernt.

Bad Sauerbrunn verfügt über einen malerischen und modernen Ortskern mit guter Infrastruktur. Der Kurpark bietet verschiedene Freizeitmöglichkeiten, sei es für Erholung, Sport-, Kultur- oder andere Veranstaltungen. Zusätzlich gibt es einen wunderschönen Rosengarten mit mehr als 200 Rosensorten.

Das Grundstück besteht aus fünf zusammengelegten Grundstücken mit drei Einfahrten und einem großen, von der Straße nicht einsehbaren Garten mit altem Baumbestand. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über drei Geschosse. Es verfügt über eine zugebaute Garage.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Wintergarten, Arbeitszimmer; Wohneinheit mit Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer und WC.

Obergeschoss: Salon,

Masterbedroom mit Bad, Büro.

Untergeschoss: Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, SPA-Bereich mit Hallenbad, separate Gäste- oder Personalwohnung.

Gasheizung.

Highlights: geräumige Wohnzimmer, großzügige Terrassen, parkähnlicher Garten, In- und Outdoorpools, SPA, offene Kamine, Fernsicht.

Die Flächenaufteilung auf Zimmer mit eigenen Sanitärräumen und Küchen ermöglicht deren separate Nutzung als Büro- oder Wohneinheiten. Die Größe des Grundstücks und die Tatsache, dass es sich aus fünf separaten Einheiten zusammensetzt, machen diese Immobilie auch als Anlageobjekt äußerst attraktiv und bieten interessante Entwicklungsperspektiven.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap