

**Exklusive Luxusresidenz in Bad Sauerbrunn – 480 m²
Wohnfläche, Indoor- & Outdoorpool, Wellness, Pavillon,
Gästeeinheit & 3.766 m² Grundstück**



Objektnummer: 1643/96

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7202 Bad Sauerbrunn
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	478,96 m ²
Nutzfläche:	769,78 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob











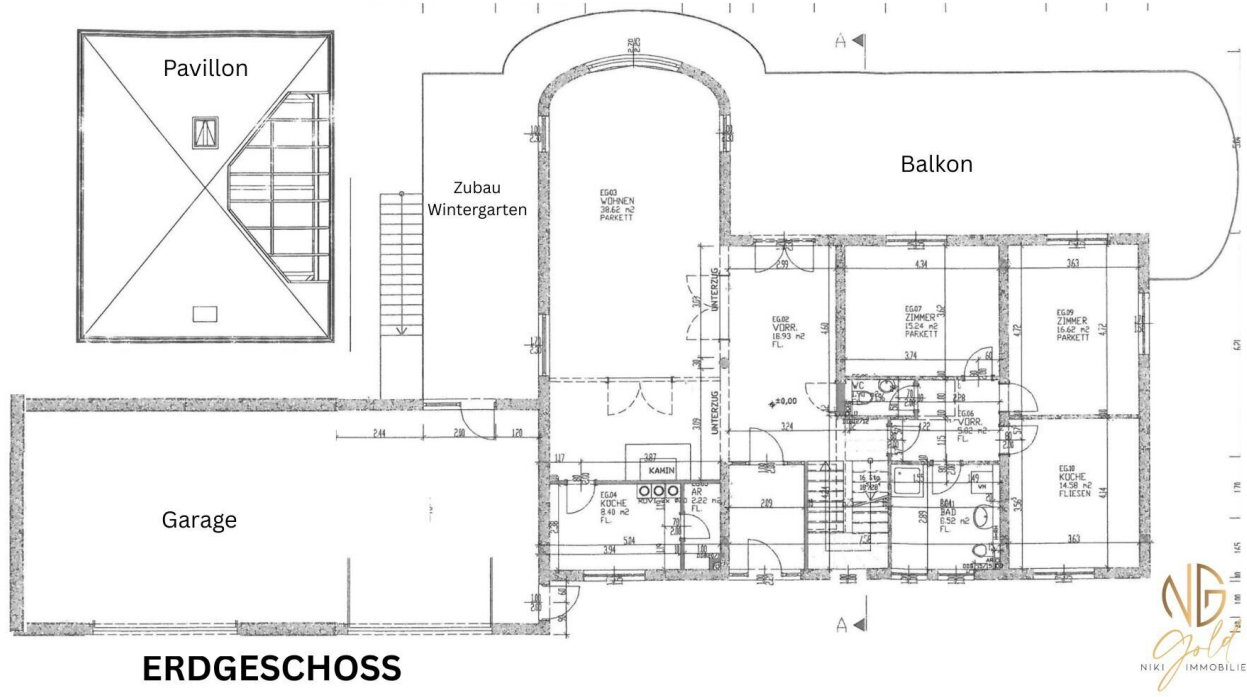


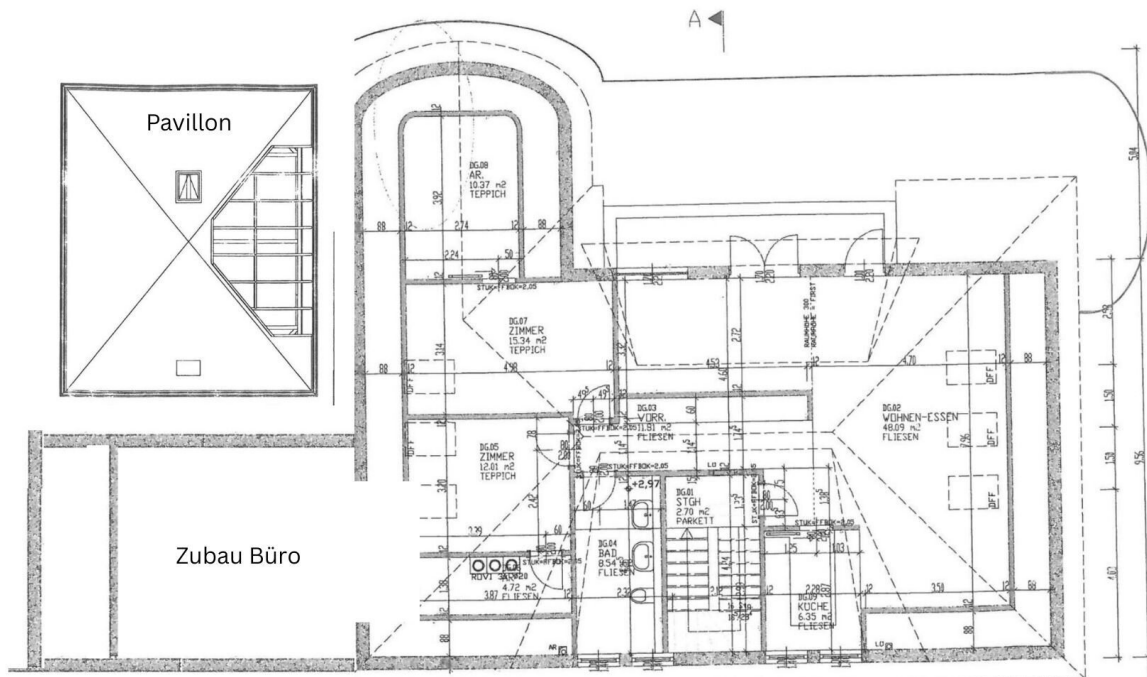




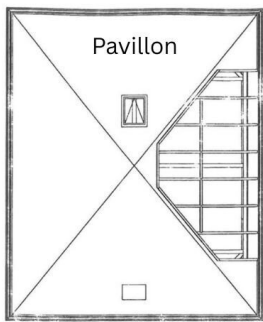








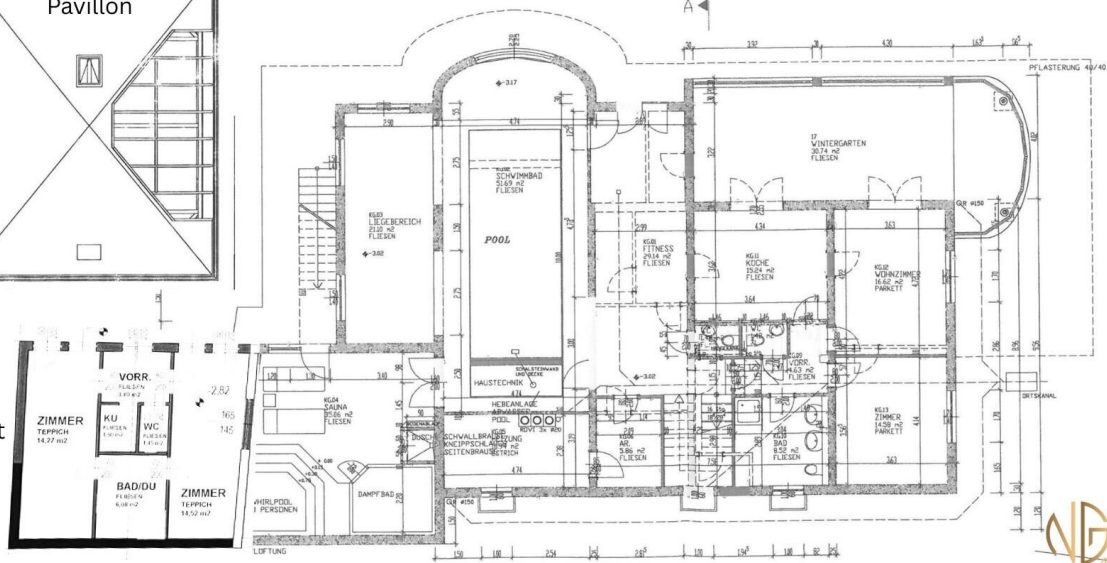
OBERGESCHOSS



Pavillon

Terrasse

Zubau
3. Wohneinheit



UNTERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau in einer Luxusresidenz der Extraklasse nahe Wien

Inmitten der idyllischen Landschaft des **Kurortes Bad Sauerbrunn**, nur eine kurze Autofahrt von Wien entfernt, erhebt sich diese außergewöhnliche Architekturvilla. Ein Anwesen, das auf einem großzügigen **Grundstück von 3.766 m² reinen Baulandes** thront und sich in ruhiger Ortsrandlage an die Wälder anschmiegt. Von hier reicht der Blick weit hinaus über die sanften Hügel bis hin zum Neusiedler See – eine Kulisse, die Tag für Tag Ruhe, Weite und Lebensqualität schenkt.

Die Villa selbst beeindruckt mit rund **480 m² Wohnnutzfläche**, die sich über mehrere Ebenen erstreckt und durchdacht geplant wurde. Über die Jahre hinweg wurde das Haus stets gepflegt, renoviert und erweitert, sodass es heute als Inbegriff von zeitloser Eleganz und luxuriösem Wohnen gilt.

Erdgeschoss – Wohnen mit Panorama

Betritt man das Haus, gelangt man über einen hellen **Eingangsbereich** direkt in den großzügigen Aufenthaltsraum, der als **offener Wohn- und Essbereich** gestaltet ist. Großzügige Fensterfronten lassen das Licht hereinfluten und eröffnen aus nahezu jedem Winkel den Blick auf den prachtvollen Garten und die umliegende Landschaft. Hier fügt sich ein Kamin als stimmungsvoller Mittelpunkt ein, der an kühlen Abenden für Wärme und Geborgenheit sorgt.

Von diesem Herzstück des Hauses führt der Weg hinaus auf die **weiträumige Terrasse**, auf der bereits der Morgenkaffee zu einem besonderen Erlebnis wird, wenn die Sonne die Natur in goldenes Licht taucht. Angeschlossen an den Wohn- und Essbereich liegt eine kleine, praktisch angeordnete **Küche**, die sich hervorragend für Caterings oder die Zubereitung kleiner Mahlzeiten eignet. Eine angrenzende Speisekammer bietet Platz für Getränke und Vorräte.

Im Jahr 2005 wurde das Erdgeschoss um einen **Wintergarten** erweitert, der durch seine offene Architektur noch mehr Licht ins Haus bringt und über eine Treppe direkten Zugang zum Garten eröffnet.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine großzügige **Küche** mit allen nötigen Küchengeräten und einem stilvollen **Essplatz**, der Raum für Genuss und geselliges Beisammensein schafft. Ergänzt wird diese Ebene durch **drei weitere Zimmer**, ein **Badezimmer** mit Dusche sowie ein separates **WC**.

Obergeschoss – Rückzugsort mit Fernblick

Im **Obergeschoss** öffnet sich ein großzügiger **Lounge-Bereich**, der sich flexibel als Wohnzimmer, Partyraum oder Rückzugsort für entspannte Abende nutzen lässt. Eine kleine **Bibliothek** lädt zum Schmökern ein, während der **Balkon** den wohl schönsten Blick über die Umgebung bis hin zum Neusiedler See gewährt.

Ein **Schlafzimmer** mit **zwei begehbaren Kleiderschränken** erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Stauraum. Zudem entstand durch einen Zubau im Jahr 2005 ein etwa 56 m² großer Raum, der bisher als **Büro** genutzt wurde, jedoch ebenso als Atelier, Hobbyraum oder Studio denkbar ist. Ein dahinterliegender **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Ordnung.

Untergeschoss – Wohnen, Wintergarten & Wellness

Das **Untergeschoss** bietet eine **separate Wohneinheit** mit eigenem Vorraum, einer Küche, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem WC. Das Highlight dieser Einheit ist der rund 30 m² große **Wintergarten**, der sowohl von der Küche als auch von einem der Schlafzimmer zugänglich ist. Hier lässt sich mit einem Buch in der Hand der Blick in den Garten genießen – ein Platz, der Ruhe und Entspannung auf einzigartige Weise verbindet.

Ebenfalls im Untergeschoss erwartet Sie der imposante **Wellnessbereich**. Auf einer Fläche von beeindruckender Großzügigkeit befindet sich ein 8 x 4 Meter großer **Indoorpool**, ergänzt durch einen **Jacuzzi**, eine **Sauna**, eine Dusche sowie ein separates WC. Dank der großzügigen Fensterflächen lässt sich selbst im tiefsten Winter das Panorama der verschneiten Landschaft aus der wohligen Wärme des Pools heraus bewundern – ein Erlebnis, das seinesgleichen sucht.

Der Garten – ein Paradies für alle Sinne

Das Anwesen öffnet sich in ein **Gartenparadies**, das mit viel Liebe und Sorgfalt gestaltet wurde. Blumen, Sträucher und alte Bäume spenden Schatten und schaffen eine Atmosphäre von Harmonie und Geborgenheit.

Ein **Outdoorpool** mit Dusche lädt im Sommer zum Schwimmen ein, während ein idyllischer **Naturteich** mit Seerosen und prächtigen Koikarpfen eine fast meditative Ruhe ausstrahlt. Neben dem Teich wurde eine Pergola errichtet, von der aus man das Spiel des Wassers und den Blick auf das Grundstück und die Villa genießen kann.

Zwei separate Zufahrten erleichtern die Gartenarbeit, während eine **automatische Bewässerungsanlage** für üppiges Grün sorgt.

Auf der großzügigen **Terrasse** mit Loungemöbeln lässt sich der Tag stilvoll mit einem Glas

Wein ausklingen – ein Ort für gesellige Abende ebenso wie für stille Momente.

Ein ganz besonderes Highlight ist der im Jahr 2005 errichtete **Pavillon** mit fast **70 m²** Fläche. Rundum mit Glaselementen versehen, die sich teilweise öffnen lassen, kann er das ganze Jahr über genutzt werden. Ein Kamin sorgt im Winter für wohlige Wärme, während im Sommer alle Glaselemente geöffnet werden können und der Pavillon zum luftigen Sommersalon wird. Mit seinem integrierten Beamer eignet er sich perfekt für Filmabende, Feste und Empfänge.

Weitere Annehmlichkeiten & Möglichkeiten

Das Anwesen verfügt über insgesamt **fünf Garagenplätze**, die ebenerdig erreichbar sind und über eingebaute Schränke für zusätzlichen Stauraum verfügen. 2005 wurde eine **weitere Wohneinheit** mit separatem Eingang geschaffen – rund 42 m² groß, ideal für Gäste, Kinder oder auch für Personal.

Zur umfangreichen Ausstattung der Villa gehören eine **Alarmanlage**, eine **Außenbeleuchtung**, teilweise **Fußbodenheizung**, zwei **Kamine**, ein **Beamer** im Pavillon sowie eine **Gasheizung**. Aufgrund der beeindruckenden Grundstücksgröße eröffnen sich noch zahlreiche Möglichkeiten zur Erweiterung – von einem eigenen Tennisplatz über ein Poolhouse bis hin zu weiteren Nebengebäuden.

In diesem [VIDEO](#) erhalten Sie exklusive Einblicke in jedes Detail:

[hier klicken und Video ansehen](#)

Mein Service

Diese Villa in Bad Sauerbrunn ist weit mehr als ein Wohnhaus – sie ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, an dem Ruhe, Luxus und Natur zu einem unvergleichlichen Ganzen verschmelzen. Entspannen Sie im eigenen Spa, feiern Sie unvergessliche Feste im Pavillon, genießen Sie stille Momente am Teich und stilvolle Abende am Kamin.

Möchten Sie dieses Lebensgefühl selbst live erleben? Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Lage & Infrastruktur

Bad Sauerbrunn ist ein traditionsreicher Kurort, der nicht nur durch seine Heilquellen und Veranstaltungen, sondern auch durch seinen beliebten Adventmarkt bekannt ist. Hier vereinen

sich Erholung, Kultur und Lebensqualität.

Bad Sauerbrunn verbindet die Ruhe und Exklusivität eines Kurortes mit einer hervorragenden Nahversorgung. Direkt im Ort finden Sie Supermärkte, Ärzte, Apotheken und eine Vielzahl an Dienstleistungen, die den Alltag angenehm machen. Für Familien besonders wichtig: Es gibt einen Kindergarten, eine Volksschule sowie eine Musikschule, die Kindern und Jugendlichen ein kreatives Lernumfeld bietet. Weiterführende Schulen wie Gymnasien, Mittelschulen und Fachschulen befinden sich im nahegelegenen Wiener Neustadt und sind schnell und unkompliziert erreichbar

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Ob Wandern und Radfahren in den umliegenden Wäldern, Golfen in der nahen Umgebung oder Wassersport am nur 25 Minuten entfernten Neusiedler See – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

Darüber hinaus sind wichtige **Zentren** rasch erreichbar:

- Wiener Neustadt ist in etwa 10 Minuten erreichbar,
- Eisenstadt in rund 15 Minuten,
- Wien liegt nur 35 Minuten entfernt,
- der Flughafen Wien-Schwechat ist in ca. 40 Minuten bequem erreichbar.

Für eine bequeme Anreise sorgen auch die öffentlichen Verkehrsmittel – der Bahnhof Bad Sauerbrunn sowie Busverbindungen garantieren eine hervorragende Anbindung.

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