Einfamilienhaus mit Garage, Carport, Pool und Sauna in Bad Fischau-Brunn



Objektnummer: 2029/38

Eine Immobilie von Meni GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchengasse 18
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2721 Bad Fischau-Brunn
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,11 m²
Nutzfläche:	247,58 m²
Lagerfläche:	18,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	96,47 m²
Heizwärmebedarf:	E 161,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Kaufpreis:	628.000,00 €
Betriebskosten:	390,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













































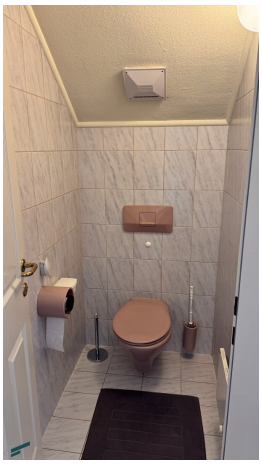




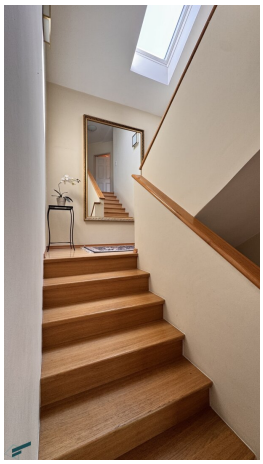

































Miele
Miele



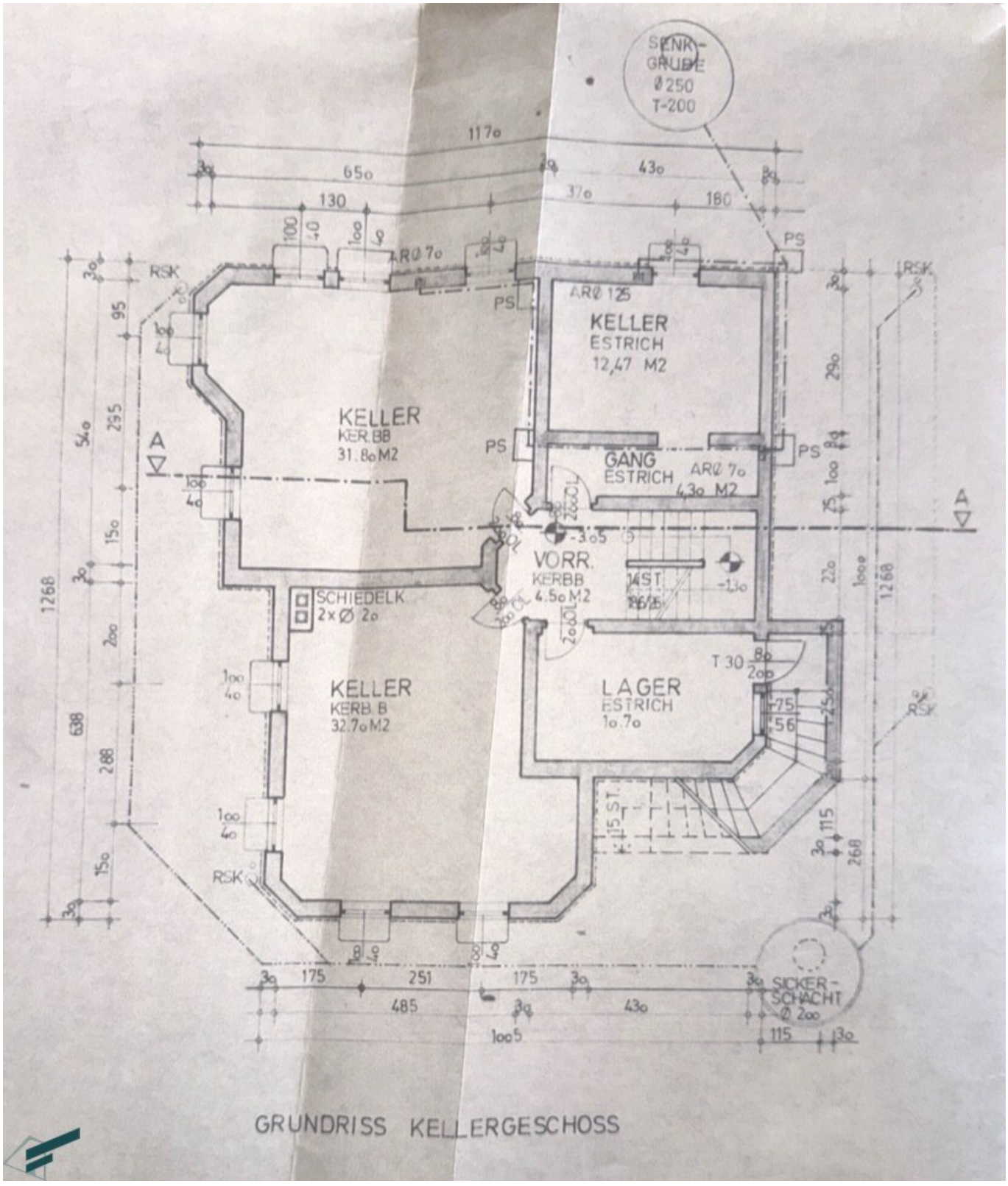




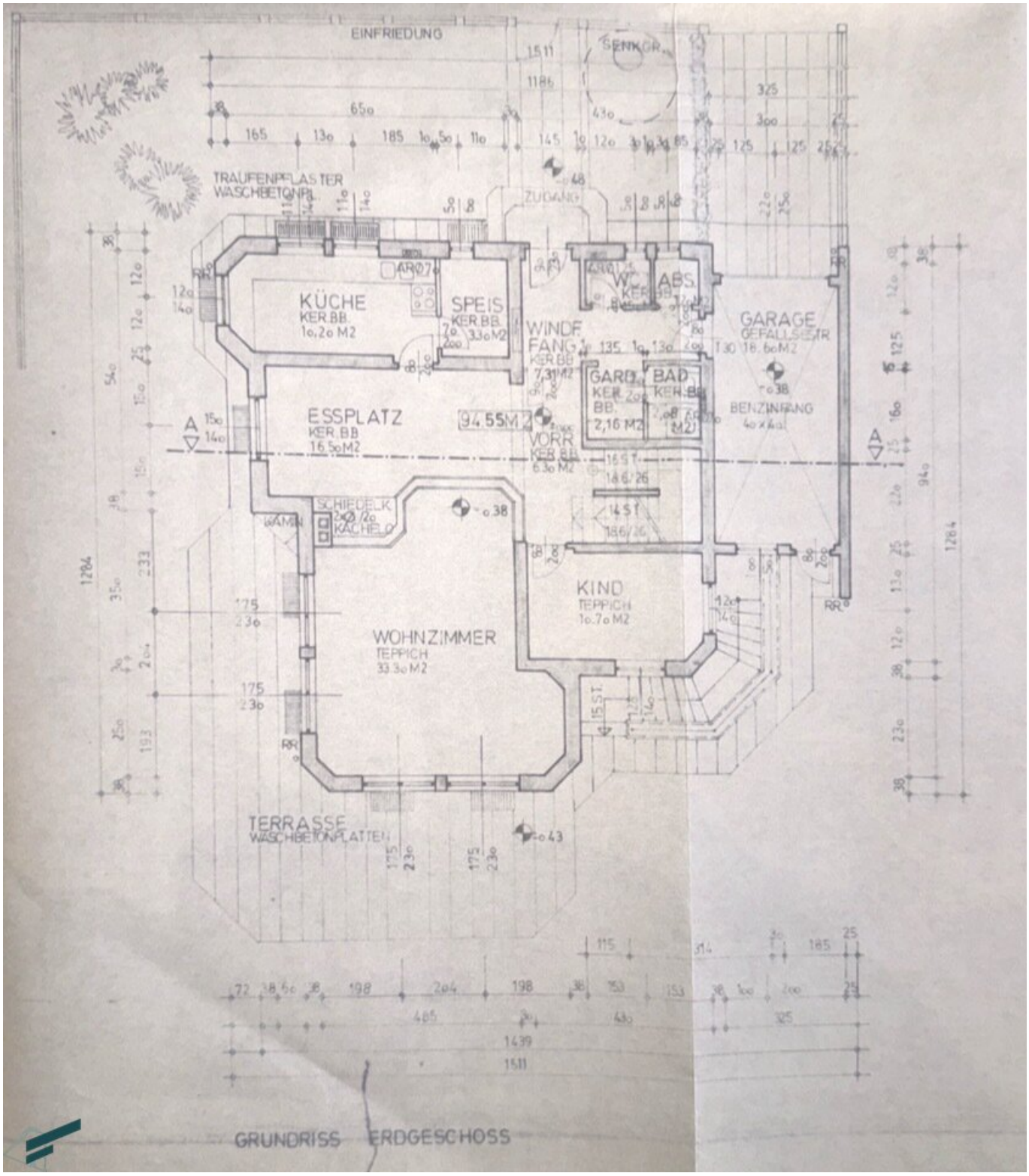


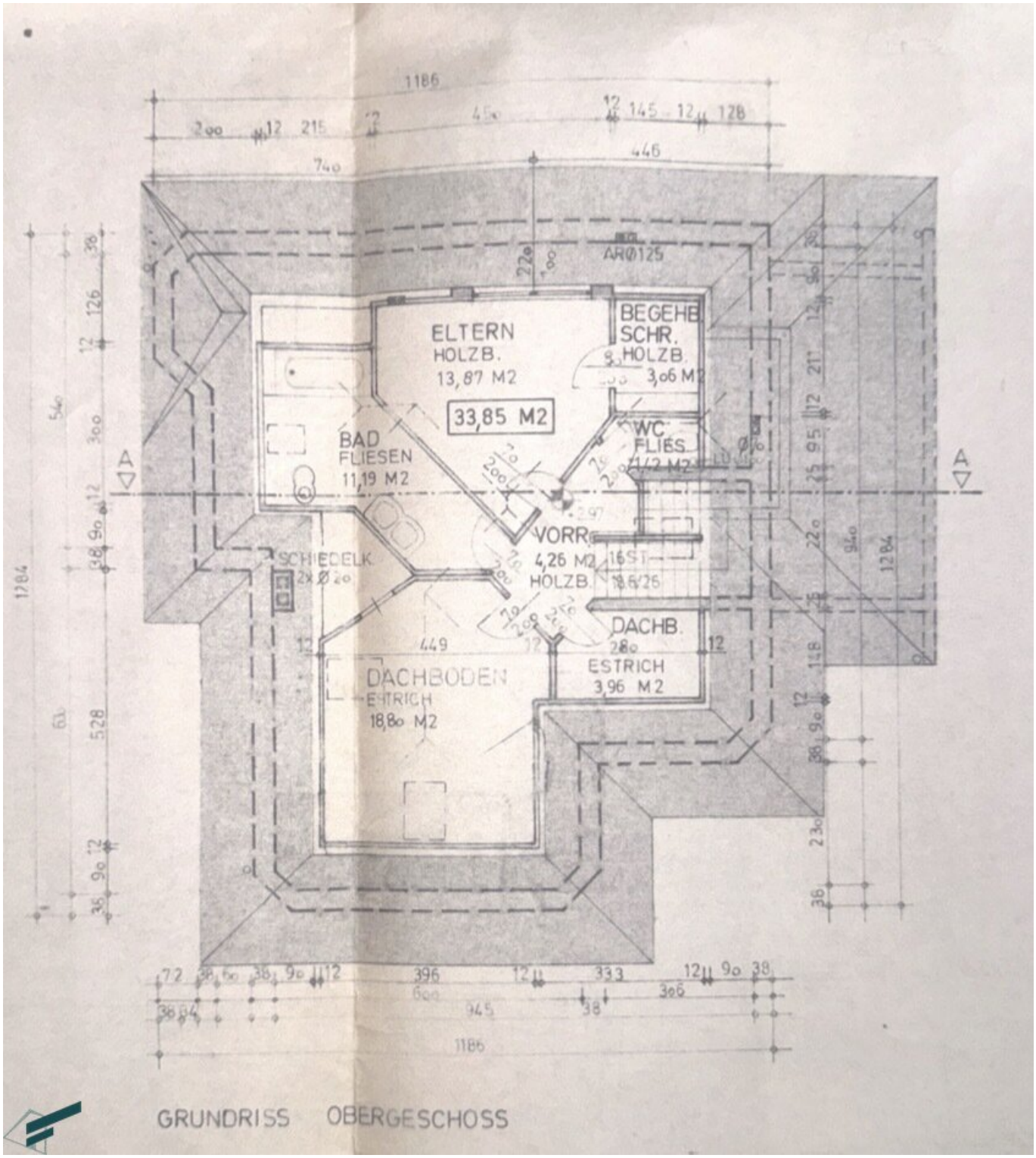
Scannen zur besten Finanzierung!

vergleich.infina.at



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS


EINFRIEDUNG
SENKGR.
TRAUFENPFLASTER
WASCHBETONPL.
ZUGANG
KÜCHE
KER.BB.
10,20 M2
SPEIS
KER.BB.
3,30 M2
WINDF.
FANG
KER.BB.
7,31 M2
W.C.
ABS.
GARAGE
GEFÄLLSEITR
18,60 M2
ESSPLATZ
KER.BB.
16,50 M2
94,55 M2
VORR.
KER.BB.
6,30 M2
GARD.
BB.
2,16 M2
BAD
KER.BB.
BENZINRING
SCHIEBETÜR
KACHELOFEN
KIND
TEPPICH
10,70 M2
WOHNZIMMER
TEPPICH
33,30 M2
TERRASSE
WASCHBETONPLATTEN
1439
1511
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ein Haus, das man nicht nur besichtigt, sondern sofort spürt.

In ruhiger Wohnlage am Ende einer Siedlungsstraße von Bad Fischau-Brunn, nur wenige Minuten von Wiener Neustadt entfernt, befindet sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus mit rund 150 m² Wohnfläche, großzügigem Keller, liebevoll angelegtem Garten, beheiztem Pool, Sauna, Garage und Doppelcarport.

Das Haus wurde 1988 errichtet, präsentiert sich jedoch in einem außergewöhnlich guten Erhaltungszustand. Die laufende Pflege, die hochwertige Ausstattung und die vielen durchdachten Details machen diese Liegenschaft zu einem Zuhause, das sofort bezogen und genossen werden kann.

Wohnen mit Charakter und viel Platz

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich die angenehme Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoß empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit Garderobe. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstell- bzw. Schuhraum.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kachelofen. Zwei Stufen schaffen eine elegante optische Trennung zum Wohnzimmer und sorgen gleichzeitig für eine besondere Raumwirkung mit erhöhter Raumhöhe. Die hochwertige Tischler-TV-Wand sowie der 75 Zoll Samsung Smart-TV verbleiben im Haus und sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Die gemütliche Tischlerküche mit Sitzecke, Dampfgarer, Backrohr und Speis bietet alles, was man sich für den Alltag und für gemeinsame Stunden mit Familie und Gästen wünscht. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoß kann ideal als Gästezimmer, Büro oder zusätzlicher Schlafraum genutzt werden.

Rückzugsbereich im Dachgeschoß

Im Dachgeschoß befinden sich zwei Schlafzimmer, jeweils mit begehbaren Schränken, ein helles Badezimmer mit Badewanne, Bidet und Doppelwaschbecken, ein separates WC sowie ein weiterer Abstellraum.

Der Grundriss ist klar, praktisch und familienfreundlich. Wohnen, Arbeiten, Rückzug und Stauraum sind hier sehr gut miteinander kombiniert.

Keller mit echtem Mehrwert

Das Kellergeschoß bietet weit mehr als reine Lagerfläche. Auf rund 96 m² befinden sich eine urige Kellerstube mit offenem Kamin, eine Sauna mit Dusche, ein Wasch- und Technikraum sowie mehrere Abstellräume.

Besonders angenehm: Vom Keller besteht ein direkter Ausgang in den Garten. Dadurch lässt sich dieser Bereich auch bei Gartenarbeit, Poolnutzung oder geselligen Abenden besonders praktisch verwenden.

Garten, Pool und Terrassen – Urlaub zuhause

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight dieser Liegenschaft. Der gepflegte Garten wurde mit viel Liebe angelegt und bietet mehrere Bereiche zum Entspannen, Essen, Feiern und Genießen.

Zur Verfügung stehen eine überdachte Terrasse sowie eine Freiluftterrasse mit elektrischer Markise. Der beheizte Pool mit einer Größe von ca. 4 x 8 m und einer Tiefe von ca. 1,60 m sorgt in den warmen Monaten für hohen Freizeitwert direkt zuhause.

Eine Gerätehütte, ein Holzlager, ein Mähroboter und eine automatische Bewässerung erleichtern die Gartenpflege und runden das Angebot im Außenbereich ab.

Ausstattung und Highlights im Überblick

- Rund 150 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoß
- Zusätzlich ca. 96 m² Kellerfläche
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Ruhige Wohnlage in Bad Fischau-Brunn
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
- Tischlerküche mit Sitzecke, Dampfgarer, Backrohr und Speis

- Tischler-TV-Wand und 75 Zoll Samsung Smart-TV verbleiben im Haus
- Drei Badezimmer und zwei WCs
- Sauna mit Dusche
- Kellerstüberl mit offenem Kamin
- Beheizter Pool mit Wärmepumpe
- Überdachte Terrasse und Freiluftterrasse mit elektrischer Markise
- Liebevoll gepflegte Gartenanlage
- Alarmanlage
- Mähroboter und automatische Bewässerung
- Garage mit ca. 18,6 m²
- Doppelcarport, Baujahr 1998
- Kurzfristige Übergabe nach Kauf möglich

Energie und laufende Kosten

Die Beheizung erfolgt über eine Elektrofußbodenheizung in den Wohn- und Sanitärbereichen, kombiniert mit Heizkörpern. Für die Warmwasserbereitung steht eine Wärmepumpe zur Verfügung.

Der durchschnittliche Stromverbrauch liegt derzeit bei rund 10.000 bis 13.000 kWh pro Jahr.

Die monatlichen Gesamtkosten betragen derzeit ca. EUR 390,00 und umfassen Strom, Versicherung, Gemeindeabgaben, Grundsteuer sowie Netz NÖ.

Ein Glasfaseranschluss bei der Liegenschaft befindet sich bereits in Vorbereitung.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Bad Fischau-Brunn, einer beliebten Wohngemeinde im Bezirk Wiener Neustadt.

Der Bahnanschluss, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und das bekannte Thermalbad Bad Fischau sind in wenigen Minuten erreichbar. Wiener Neustadt liegt nur rund 10 Minuten entfernt und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufszentren, Schulen, Ärzten, Krankenhaus, Bahnhof, Gastronomie und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit sehr guter Erreichbarkeit und hoher Alltagstauglichkeit.

Fazit

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die kein Sanierungsprojekt suchen, sondern ein gepflegtes, gut ausgestattetes Zuhause mit Garten, Pool, Sauna, Garage und viel Platz für Familie, Beruf und Freizeit.

Eine Liegenschaft mit Substanz, Atmosphäre und hohem Wohnwert – ideal für alle, die ein sofort nutzbares Haus in ruhiger Lage nahe Wiener Neustadt suchen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.150m
Apotheke <3.675m
Krankenhaus <4.075m
Klinik <5.675m

Kinder & Schulen
Schule <3.550m
Kindergarten <1.050m
Höhere Schule <5.825m

Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <3.475m

Sonstige
Bank <550m
Geldautomat <550m
Post <575m
Polizei <1.025m

Verkehr
Bus <425m
Autobahnanschluss <775m
Bahnhof <225m
Flughafen <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap