

# **Großzügiges Einfamilienhaus mit 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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	247,58 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	18,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	96,47 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 161,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	390,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag.(FH) Christoph Menhofer**

Meni GmbH  
Triesterstraße 56  
2620 Neunkirchen

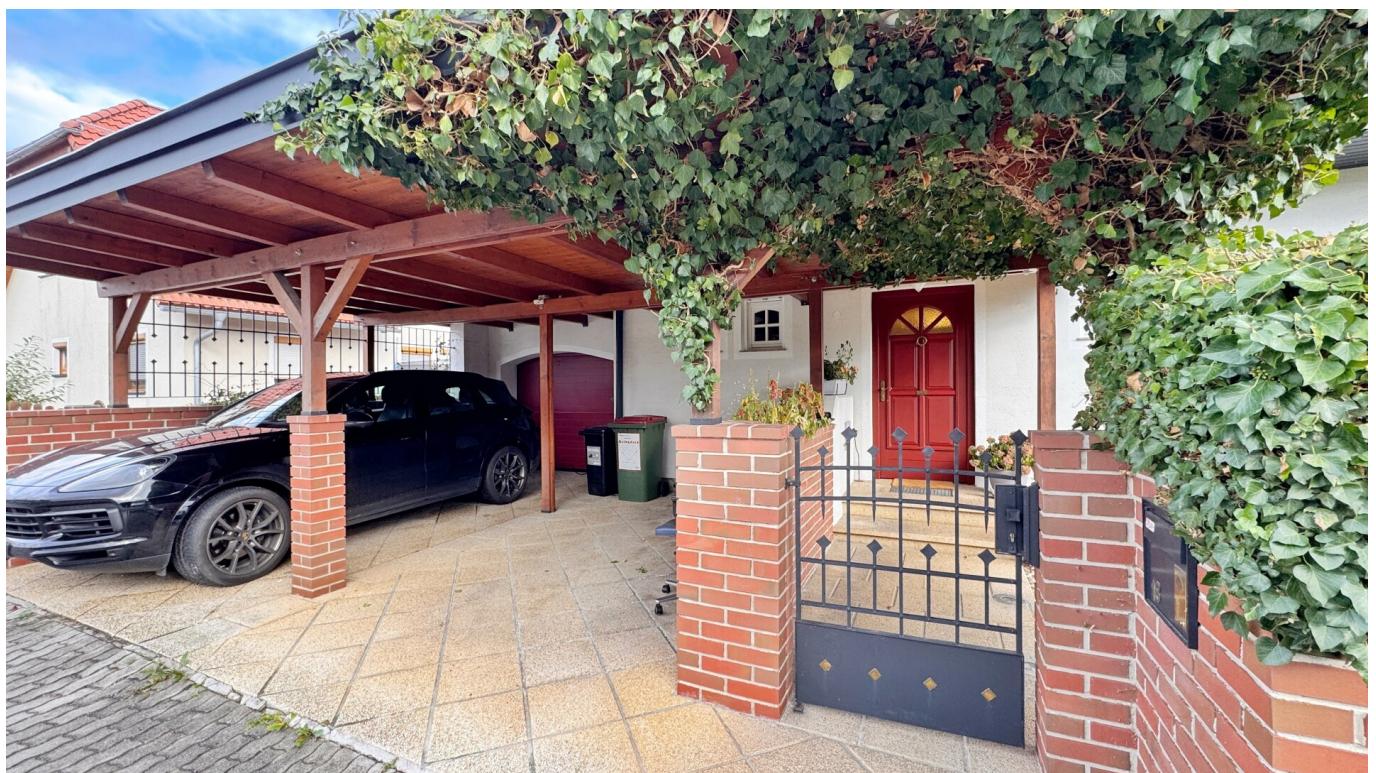
T +43 676 3646337















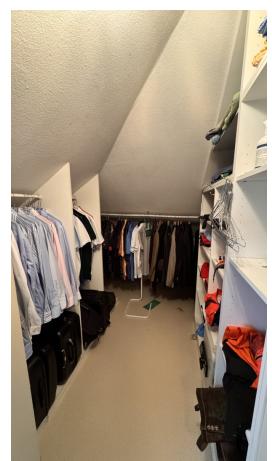














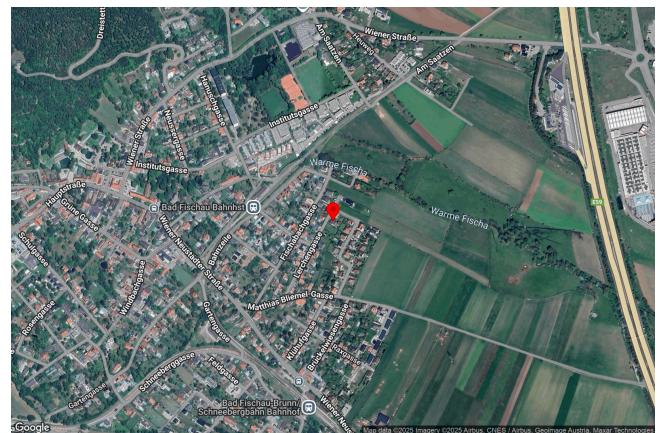












# Objektbeschreibung

Dieses charmante und äußerst gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Bad Fischau-Brunn (Bezirk Wiener Neustadt) beeindruckt durch seine hochwertige Ausstattung, den liebevoll angelegten Garten und den hervorragenden Erhaltungszustand – das Baujahr 1988 sieht man dem Haus keineswegs an.

Auf rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Erd- und Dachgeschoß) sowie 96 m<sup>2</sup> Kellerfläche bietet das Haus Platz für Familie, Gäste und Freizeit. Eine Garage, ein Carport für zwei PKW, ein beheizter Pool und eine Sauna machen das Objekt zu einem Zuhause mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

## Raumaufteilung

Im Erdgeschoß empfängt Sie ein Vorräum mit Garderobe, einem Bad mit Dusche, ein WC und ein Abstellraum/Schuhraum. Von dort gelangen Sie in einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kachelofen und zwei Stufen optischer Raumtrennung zum Wohnzimmer mit dadurch erhöhter Raumhöhe. Die Tischler-TV-Wand und der 75 Zoll Samsung Smart-TV verbleiben im Haus. Eine gemütliche Tischlerküche mit Sitzecke, Dampfgarer, Backrohr und Speis und ein Gästezimmer bzw. Büro ergänzen das Raumangebot.

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

Das Kellergeschoß bietet ein echtes Plus: eine urige Stube mit offenem Kamin, eine Sauna mit Dusche, Wasch- und Technikraum sowie mehrere Abstellräume mit direktem Ausgang in den Garten.

## Außenbereich

Der gepflegte Garten überzeugt mit seiner überdachten Terrasse sowie der Freiluftterrasse mit elektrischer Markise, Gerätehütte, Holzlager und einem 4x8 m großen, beheizten Pool (1,60 m Tiefe). Ein idealer Platz zum Entspannen und Genießen.

## Ausstattung & Highlights

- Kachelofen & 75 Zoll Samsung Smart-TV (im Haus verbleibend)
- Tischlerküche mit Dampfgarer & Backrohr

- Sauna, Kellerstüberl mit Kamin
- 3 Badezimmer, 2 WCs
- Alarmanlage & Mähroboter sowie automatische Bewässerung
- Beheizter Pool mit Wärmepumpe
- Überdachte Terrasse & gepflegte Gartenanlage
- Garage (18,6 m<sup>2</sup>)
- Carport für 2 PKW (Bj. 1998)

## **Energie & Betriebskosten**

- Elektrofußbodenheizung (Wohn- und Sanitärbereich kombiniert mit Heizkörpern)
- Wärmepumpe für Warmwasser
- Stromverbrauch Ø 10.000–13.000 kWh/Jahr
- Monatliche Gesamtkosten (derzeit): ca. 390 € (Strom, Versicherung, Gemeindeabgaben, Grundsteuer, Netz NÖ)

## **Sonstiges**

- Ein Glasfaseranschluss bei der Liegenschaft befindet sich in Vorbereitung.

- Das Objekt wird teilmöbliert übergeben und ist noch bewohnt. Die Übergabe kann nach Kauf kurzfristig erfolgen.

## Lage

Ruhige Wohnstraße in Bad Fischau-Brunn – in wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß den Bahnanschluss, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und das bekannte Thermalbad. Wiener Neustadt ist nur etwa 10 Minuten entfernt.

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  
Klinik <5.675m  
Krankenhaus <5.850m

### 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 <2.650m

### Verkehr

Bus <425m

Autobahnanschluss <775m

Bahnhof <225m

Flughafen <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap