

**Wohnen im Grünen – Einfamilienhaus mit 653 m<sup>2</sup> Grund in  
Bad Fischau-Brunn zu kaufen!**



**Objektnummer: 3128**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2721 Bad Fischau-Brunn
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Wohnfläche:</b>	99,98 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	16,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 261,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,71
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	39,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

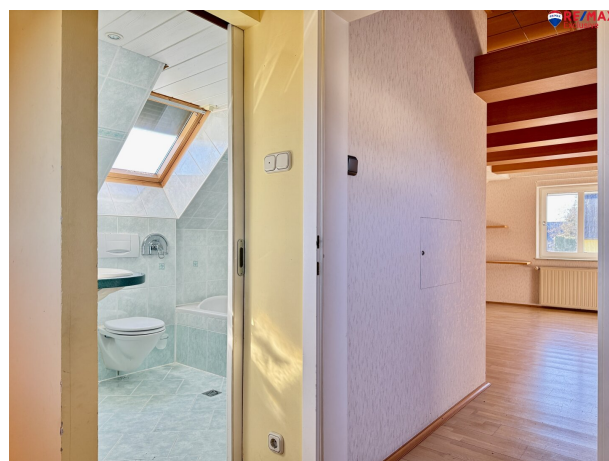
RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

T +43 2622 320 81  
H +43 69910450261















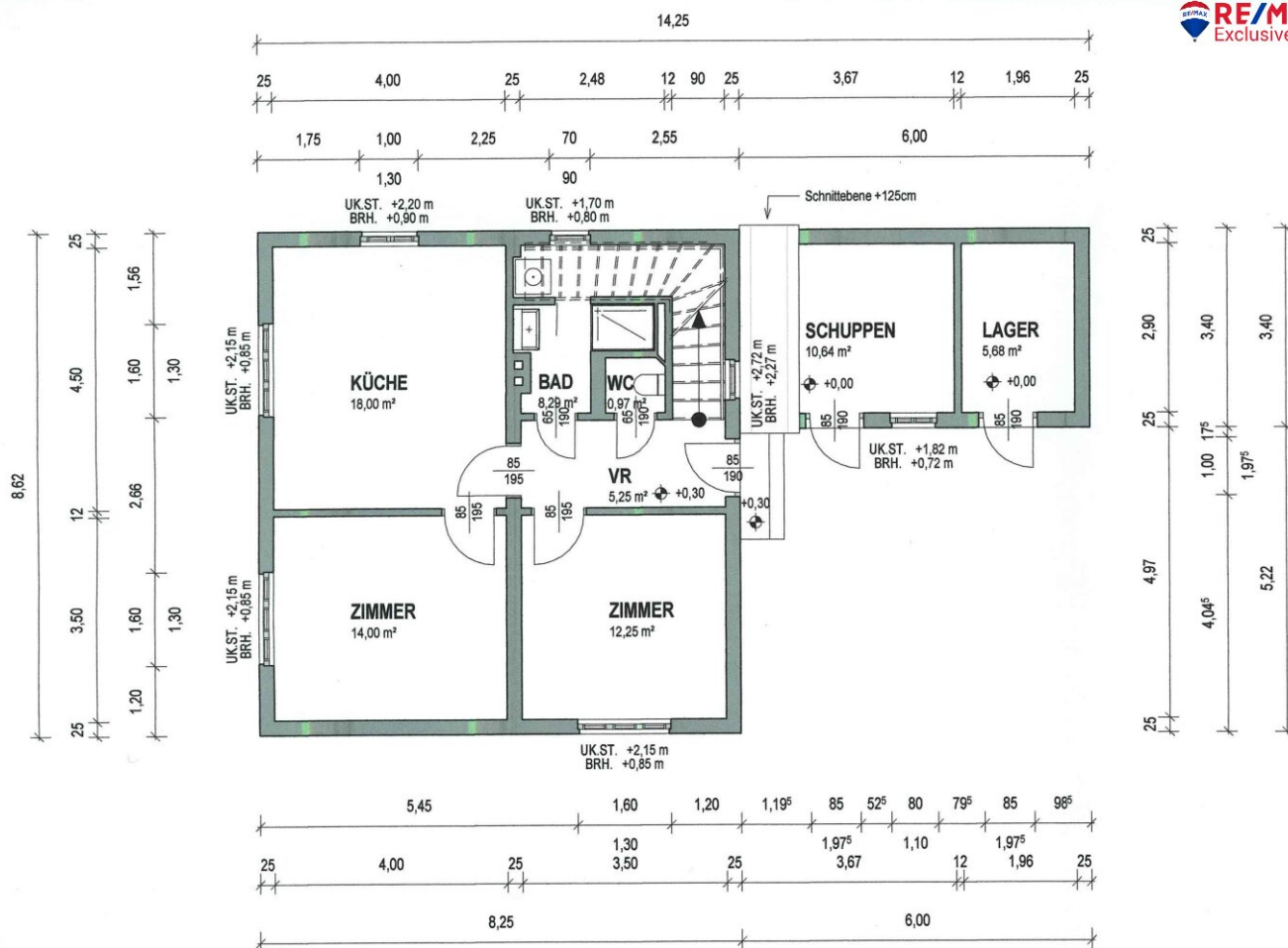




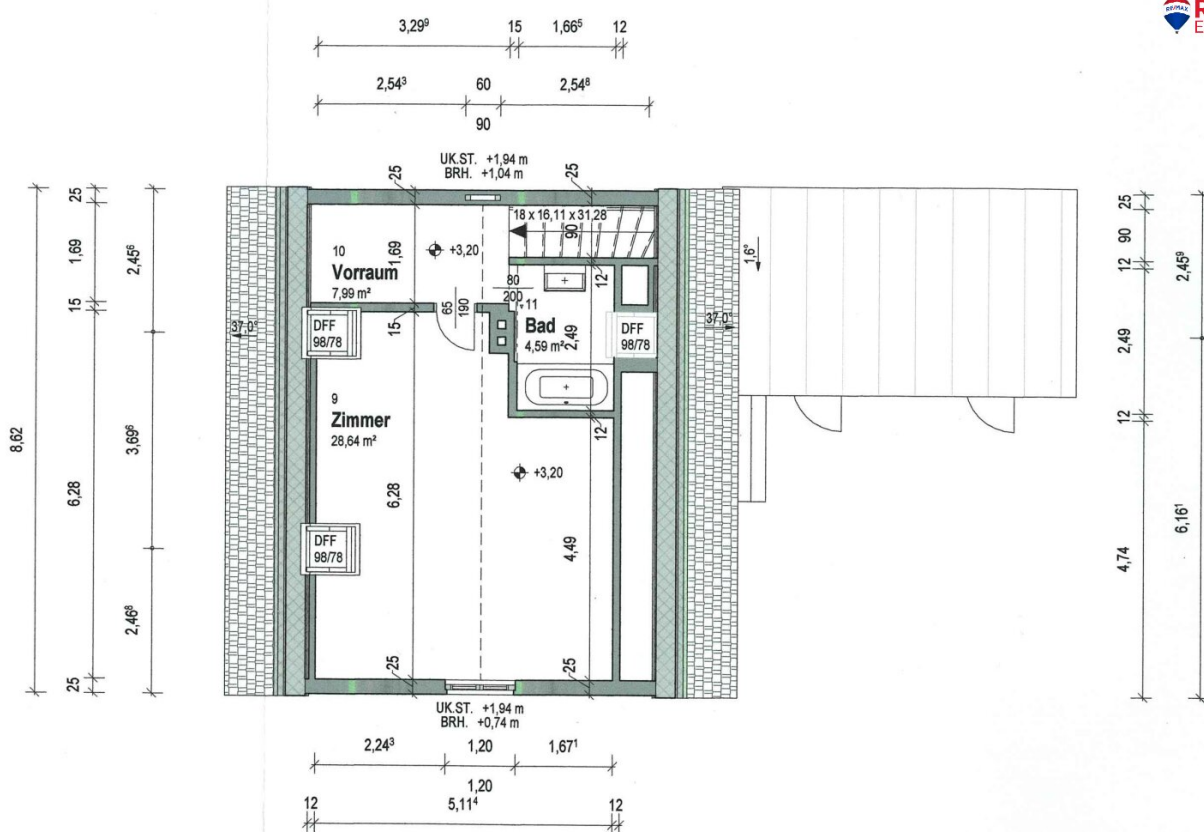




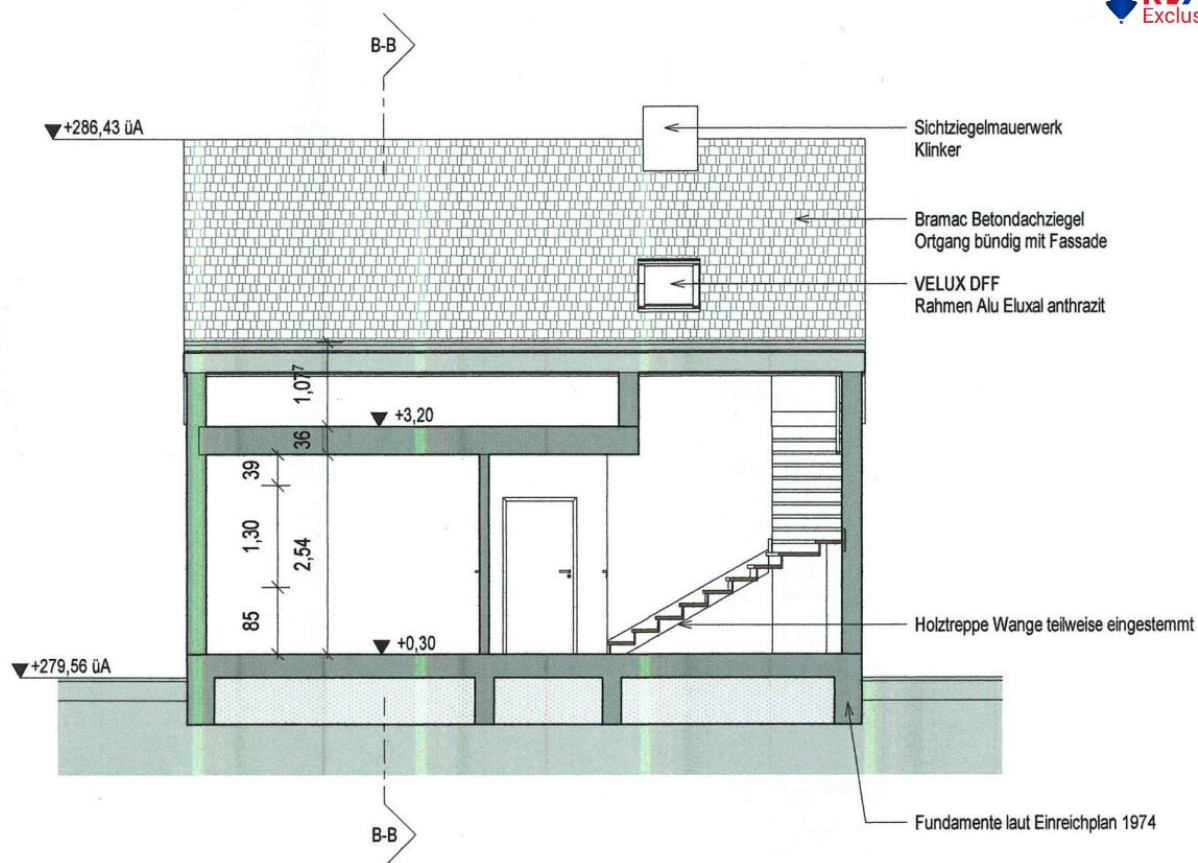






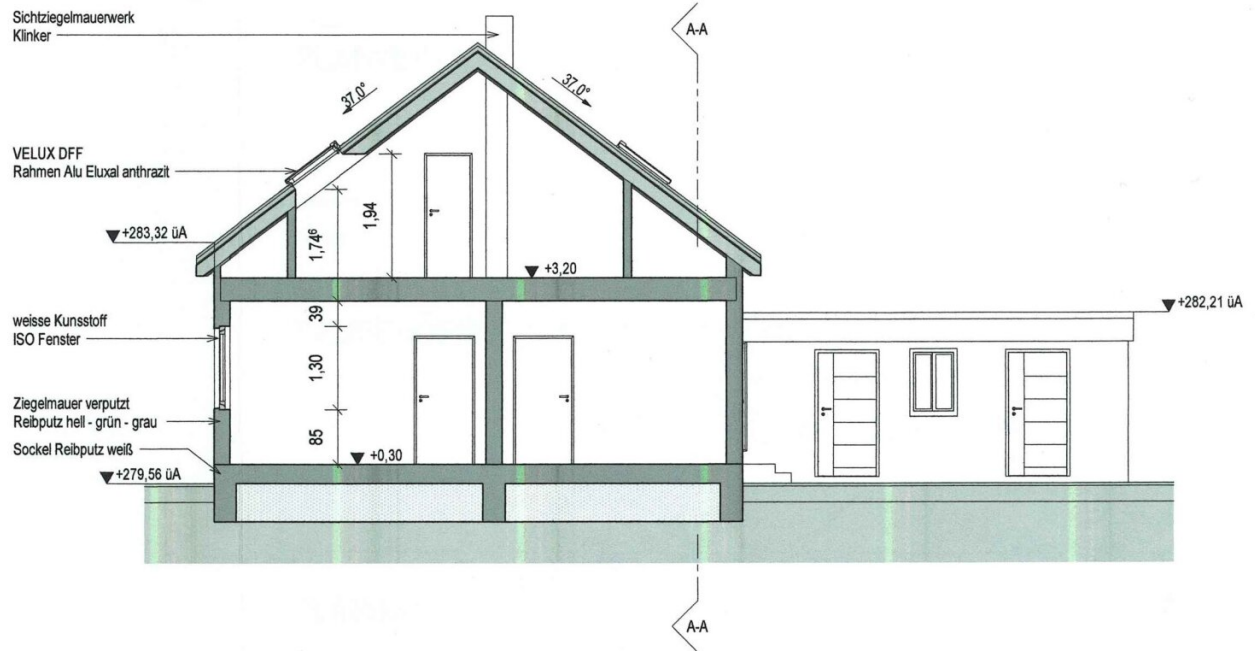


2. Obergeschoss  
M 1:100



**A-A**  
M 1:100



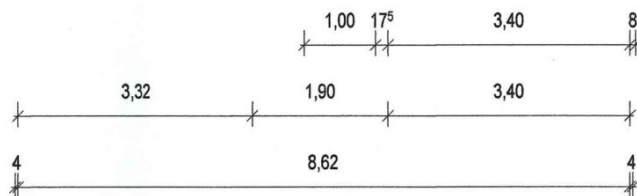
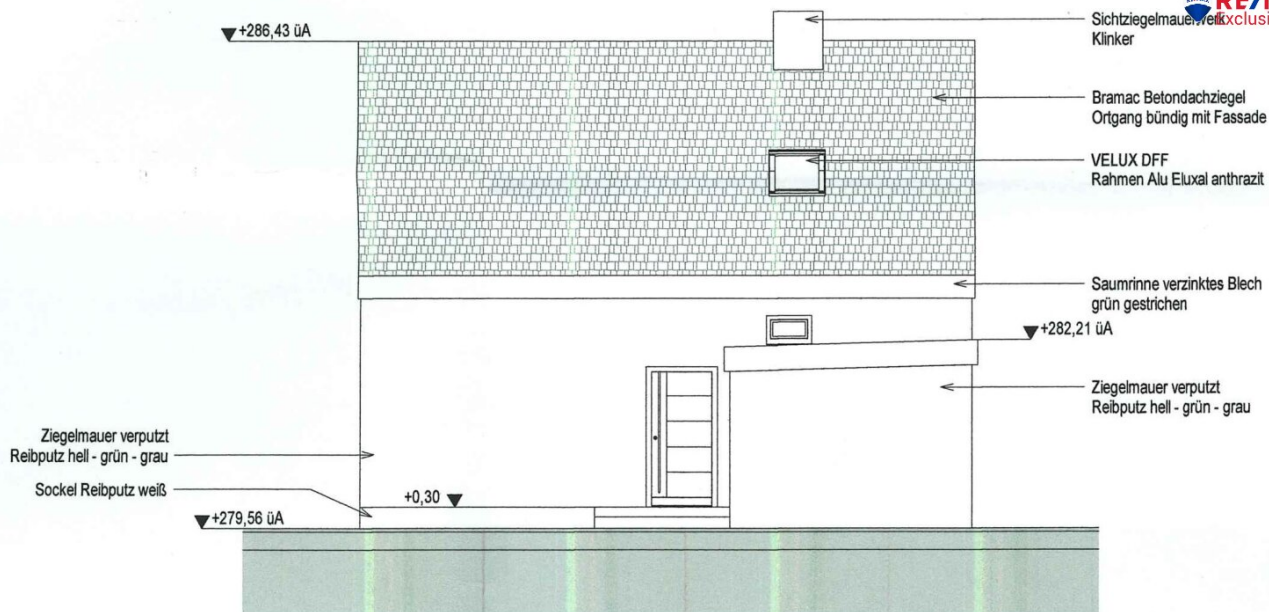


**Schnitt B-B**  
M 1:100

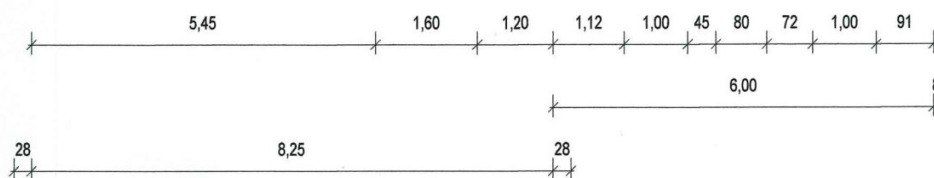


**Nordansicht**  
M 1:100



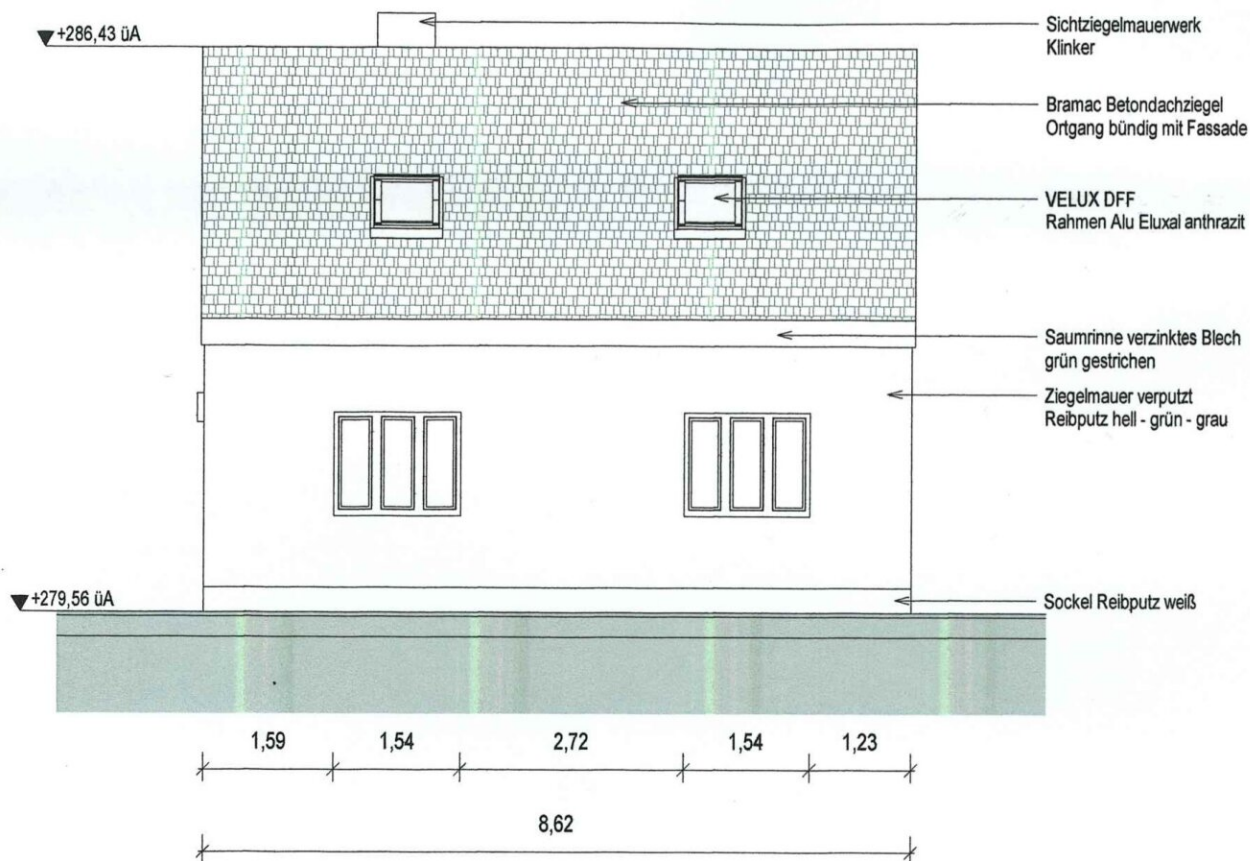


**Ostansicht**  
M 1 : 100



**Südansicht**  
M 1 : 100





**Westansicht**  
M 1:100

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in **Bad Fischau-Brunn** bietet eine gelungene Kombination aus **ruhiger Grünlage**, solider Bauweise und viel Raum für individuelle Wohnideen. Ideal für Familien, Paare oder all jene, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Das **1954 errichtete Haus** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 99,98 m<sup>2</sup>** und steht auf einem **ca. 653 m<sup>2</sup> großen Grundstück**. Die massive Bauweise mit **25 cm Vollziegelmauerwerk** sowie eine **3 cm Putzdämmung** bilden eine solide Basis für dauerhaftes Wohnen.

Die Immobilie punktet mit einer **praktischen Raumaufteilung**, darunter **zwei Badezimmer mit jeweils einem WC und davon ein separates** – ein klarer Mehrwert im Alltag. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen **Schuppen bzw. Lagerraum mit ca. 16,32 m<sup>2</sup> Abstellfläche**.

**Zur Ausstattung und Bauweise zählen unter anderem:**

- Gaszentralheizung
- Satteldach mit Bramac-Betondachziegeln
- Velux Dachflächenfenster (Typ DFF)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, teilweise dreifach (Internorm, 2005)
- teilweise elektrisch betriebene Außenrollos
- Fensterbänke aus dem Jahr 2005
- Küche aus dem Jahr 1994
- Option zur Errichtung eines Kamins für zusätzliche Wohnqualität



Der Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Spiel oder gärtnerische Gestaltung und unterstreicht den ruhigen, grünen Charakter dieser Liegenschaft.

**Der Kaufpreis beträgt € 269.000,–**

**Besichtigungen:** jederzeit nach Terminvereinbarung möglich

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <6.000m

Universität <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap