

**Ihr Traumhaus in Bad Fischau-Brunn – gepflegt, mit  
Garten und traumhaftem Grünblick!**



**Objektnummer: 1588/64**

**Eine Immobilie von Putz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2721 Bad Fischau-Brunn                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1987                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 159,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 234,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 106,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 216,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,79                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 490.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 240,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Schevcig**

Putz Immobilien  
Gartengasse 10

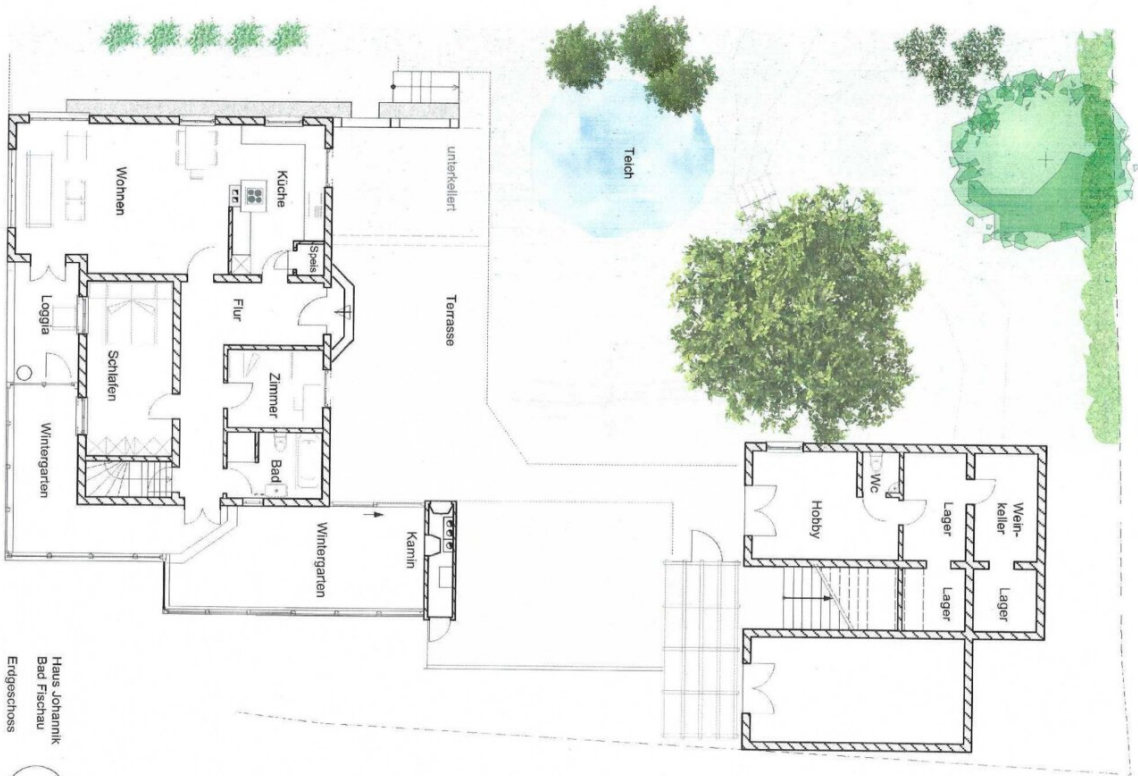












Haus Johannek  
Bad Fischau  
Erdgeschoss





## Objektbeschreibung

Willkommen im idyllischen Bad Fischau-Brunn, wo Ihr Traum vom eigenen Einfamilienhaus Wirklichkeit werden kann! Diese liebevoll gepflegte Immobilie bietet Ihnen auf großzügigen 159 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Mit vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus der perfekte Rückzugsort für Familien, Paare oder all jene, die einen Ort der Ruhe und Entspannung suchen. Der einladende Garten mit kleinem Naturteich lädt zum Verweilen und Spielen ein, während die Loggia und der 43m<sup>2</sup> große, beheizte Wintergarten mit anschließender, großzügiger Terrasse Ihnen einen atemberaubenden Ausblick ins Grüne bieten. Genießen Sie die frische Luft und die Ruhe, die diese Lage zu bieten hat.

### Aufteilung

#### Haupthaus

Erdgeschoß: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit WC, Speis, Wintergarten

Keller: Flur, Schlafzimmer, WC, kleiner Vorraum, 2. Eingang über die untere Terrasse, 2 Kellerräume, Technikraum, 1 separater, von außen begehbarer Kellerraum

#### Nebenhaus

Erdgeschoß: Hobbyraum, 3 kleine Lagerräume, Weinkeller, WC

Obergeschoß: Garage mit Vorbereitung für Ladepunkt E-Auto

Die moderne Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und die Photovoltaikanlage entspricht dem aktuellen Stand der Technik ( die Anlage produziert 8 kWp und hat einen 7,5 kWh Speicher). Praktische Annehmlichkeiten wie zwei separate WCs gewährleisten auch bei vollem Haus eine reibungslose Nutzung. Das Nebengebäude bietet genug Platz für ihr Hobby und ein eigener Weinkeller lässt keine Wünsche offen. Die Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum, sodass Ihr Zuhause stets aufgeräumt bleibt. Die Vorbereitung für eine Wallbox ist auch vorhanden.

Die großzügige, nach Westen ausgerichtete Terrasse ein idealer Platz, um den Sonnenuntergang zu genießen oder gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Auch ein schön angelegter Teich trägt zusätzlich zu einer angenehmen Atmosphäre bei. Der großzügige

Wintergarten mit Fußbodenheizung lädt dazu ein, auch an kalten Tagen oder im Winter entspannte Stunden umgeben von zahlreichen Pflanzen zu verbringen. In Kombination mit dem Haus und dem Garten bietet er insbesondere für Haustierbesitzer einen zusätzlichen Mehrwert und eine echte Bereicherung.“

Die Umgebung bietet Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Sie gerne wandern, Rad fahren entlang der idyllischen Weingartenstraße oder einfach nur die Natur genießen wollen, hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Familienfreundliche Einrichtungen wie Schule, Kindergärten und Spielplätze sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgen dafür, dass Ihre Kinder in einer sicheren und lebenswerten Umgebung aufwachsen können. Natürlich darf auch das historische Thermalbad von Bad Fischau-Brunn nicht unerwähnt bleiben, das über die Ortsgrenzen hinaus bekannt ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob Bus, Bahnhof oder Autobahnanschluss – Sie sind stets gut angebunden. Die nächstgelegene größere Stadt ist Wiener Neustadt und sowohl mit dem Auto in wenigen Minuten als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Auch die Anbindung nach Wien ist günstig – die Stadtgrenze liegt rund 40 km entfernt.“

Das Einfamilienhaus in Bad Fischau-Brunn ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Hier können Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens mit der Nähe zur Stadt verbinden. Lassen Sie sich von der Schönheit dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie – zum Kaufpreis von 490.000,00 €. Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr Stück vom Glück!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <6.500m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap