

## Traumhafte Waldrandlage



**Objektnummer: 960/74792**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7202 Bad Sauerbrunn                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 108,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 1,00                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 350.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

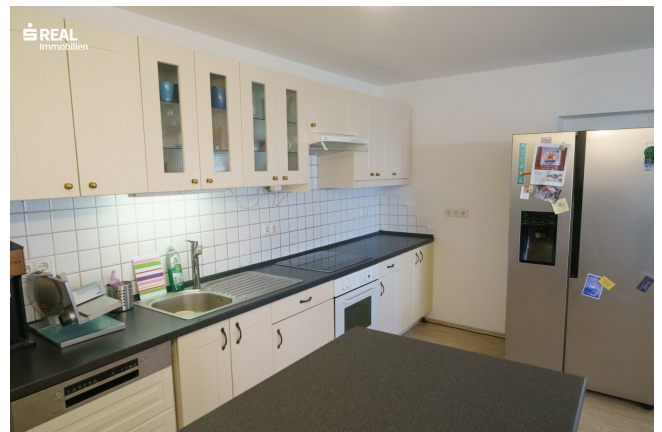


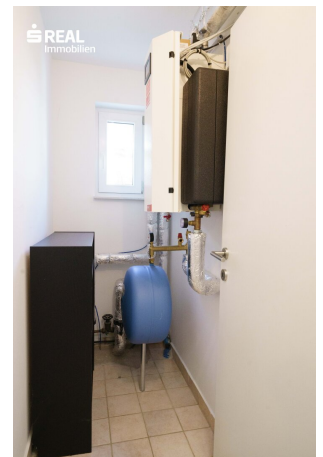
### Andreas Vanek

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26265  
H +43 664 8386706











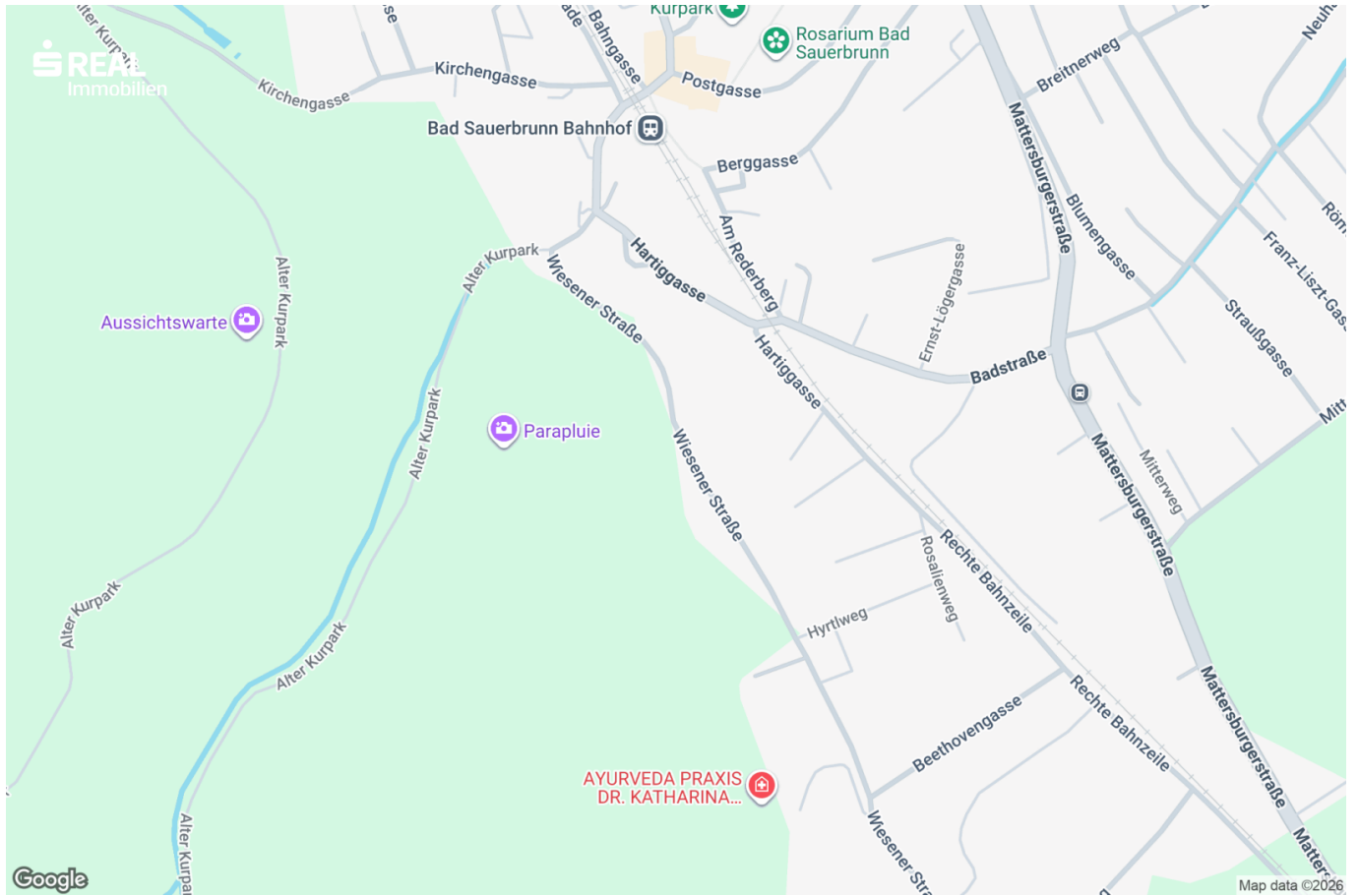








Planskizze



## Objektbeschreibung

Das Gebäude aus dem Jahre 1960 wurde durch einen Zubau 2002 erweitert und durch Dämmmaßnahmen 2024 nochmals thermisch verbessert. So sind 10 bis 20 cm Vollwärmeschutz an den Außenwänden vorhanden sowie 12 cm Dachbodendämmung, beim Zubau sogar zusätzlich 10 cm zwischen der Unterkonstruktion.

Hier gelangen Sie zum **s REAL 360°**

**Rundgang:** <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3146220?accessKey=6974>

In Massivbauweise mit 25 cm Ziegelmauern errichtet, wurden beim Zubau bereits 38 cm Ziegeln verwendet, 2001 wurden auch neue Kunststoff-Fenster mit Außenrollläden eingebaut. Die gesamten Elektro- und Wasserinstallationen wurde ebenfalls erneuert. Sowie Böden, Türen und Wände, bzw. Bad und Toilette.

2022 wurde eine 18 m<sup>2</sup> große Fertigteilgarage errichtet und der Stiegenaufgang zum Grundstück samt Einfriedung erneuert. Die Fernwärme wurde 2023 eigeleitet und hat damit die Gasetagenheizung abgelöst. Im Wohnzimmer sorgt zusätzlich ein schöner Heizofen für wohlige Feuerwärme.

Mit 22 m<sup>2</sup> überdachten Eingangsbereich sowie einer 31 m<sup>2</sup> großen Terrasse, verfügt das Haus über Regengeschützte Außenbereiche, die sich wunderbar nutzen lassen. Das ehemalige Carport mit ca. 21 m<sup>2</sup> ist zum idealen Lagerplatz geworden.

Rückseitig wächst eine botanische Artenvielfalt, die das Herz erfreut. Ein kleiner Goldfischteich vermittelt ein ganz besonderes Ambiente und der imposante Waldhang lässt sich vielseitig nutzen.

Der wunderschöne Ausblick und die Ruhe, neben herrlicher Waldluft, machen diese einzigartige Liegenschaft so besonders.

Der Kurort Bad Sauerbrunn zählt zu einem beliebten Wohn- und Kulturort und bietet eine sehr gut durchdachte Infrastruktur und jede Menge Freizeitmöglichkeiten sowie kulinarische Köstlichkeiten und gesellige Zusammenkünfte.

**Kaufpreis: EUR 350.000,-**

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung**? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **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 <7.500m

### **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 <500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.