

**Großzügige Villa in Bad Fischau-Brunn mit 2.781m<sup>2</sup>  
großem Traumgrund und Fernblick**



**Objektnummer: 1588/78**

**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>	1964
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	304,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Lorenz Putz

Putz Immobilien  
Gartengasse 10  
2721 Bad Fischau

T +43 664 65 300 98

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















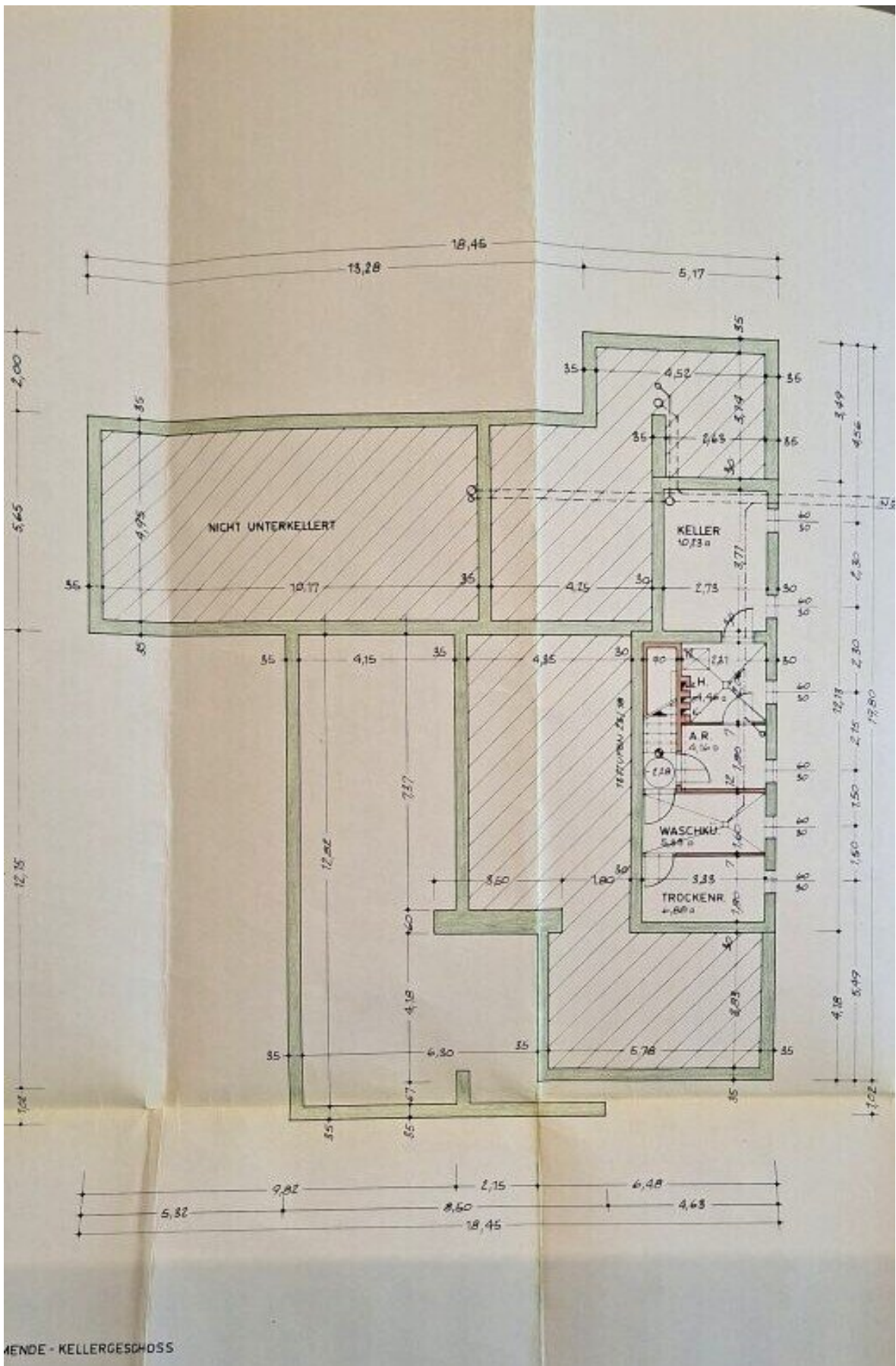








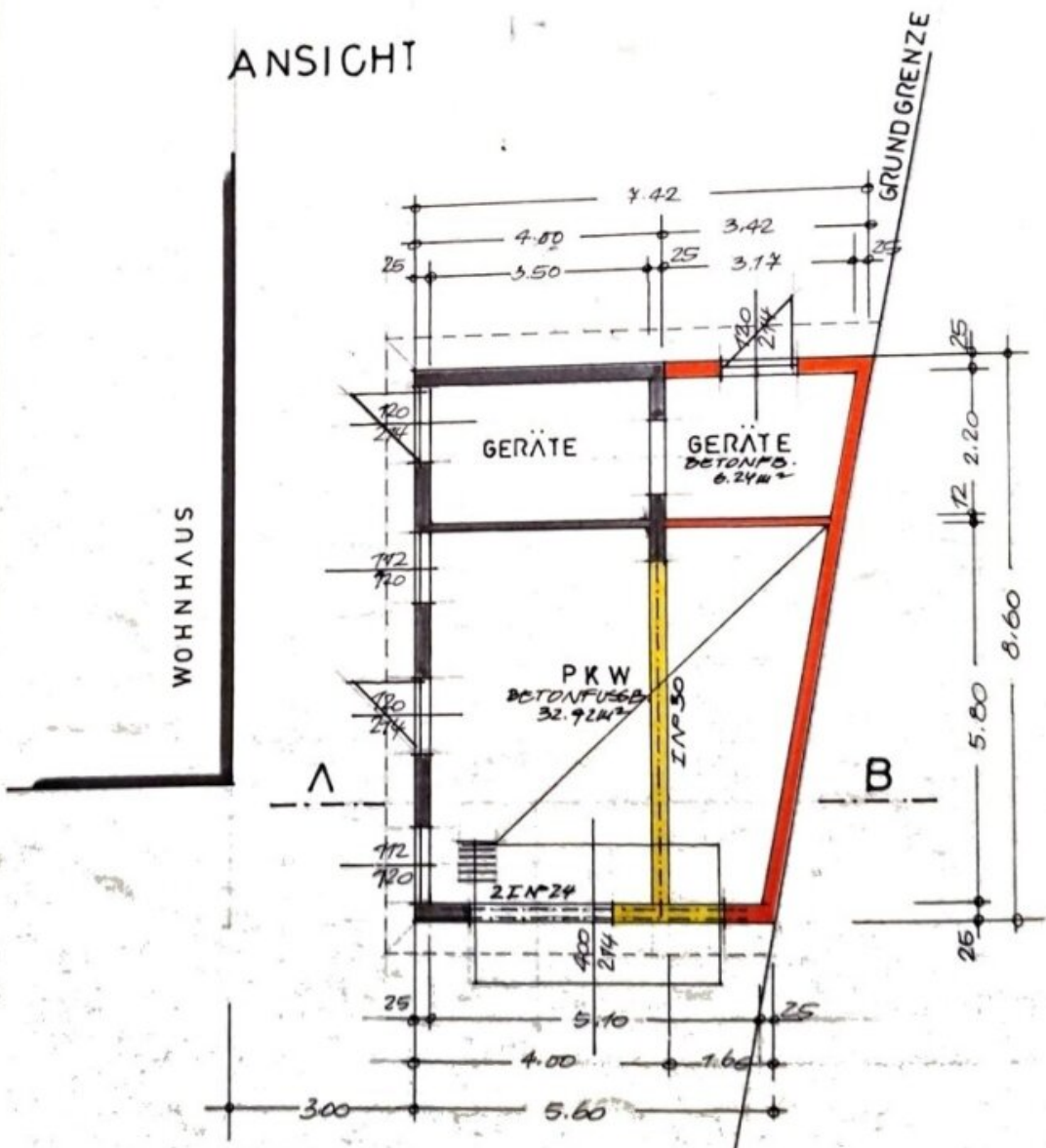




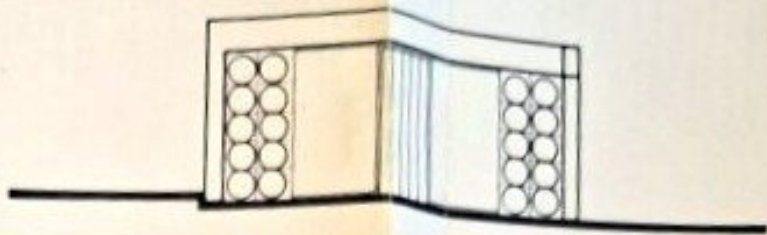
MEINDE - KELLERGESCHOSS



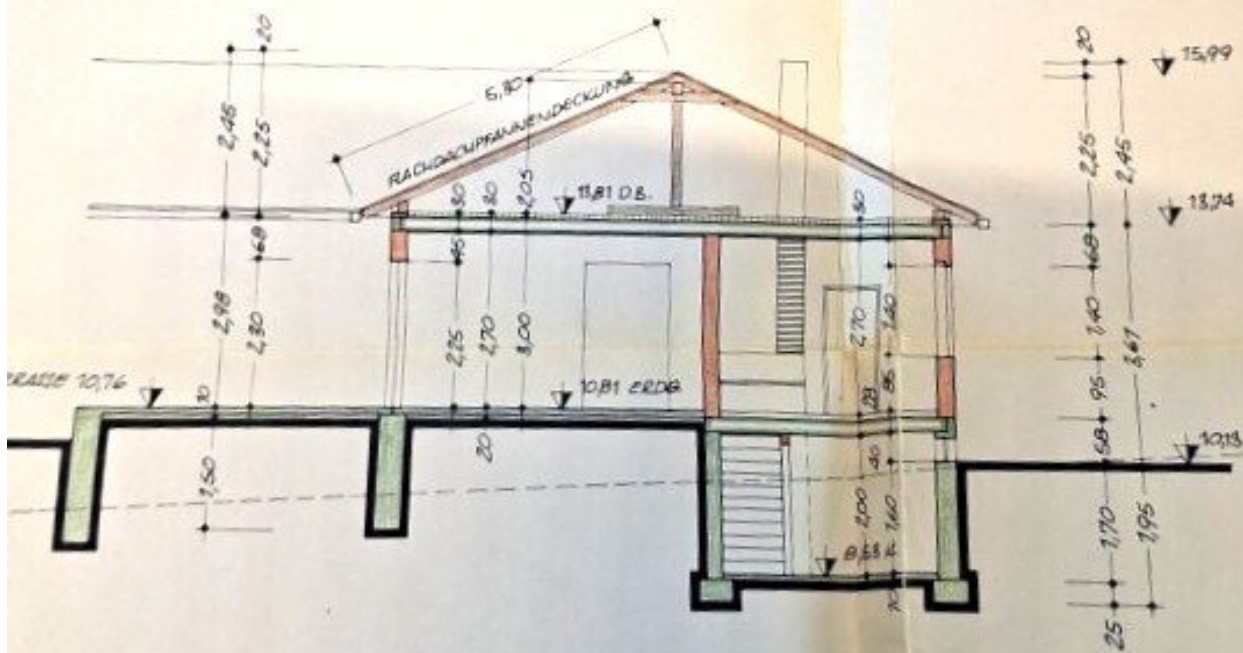
ANSICHT



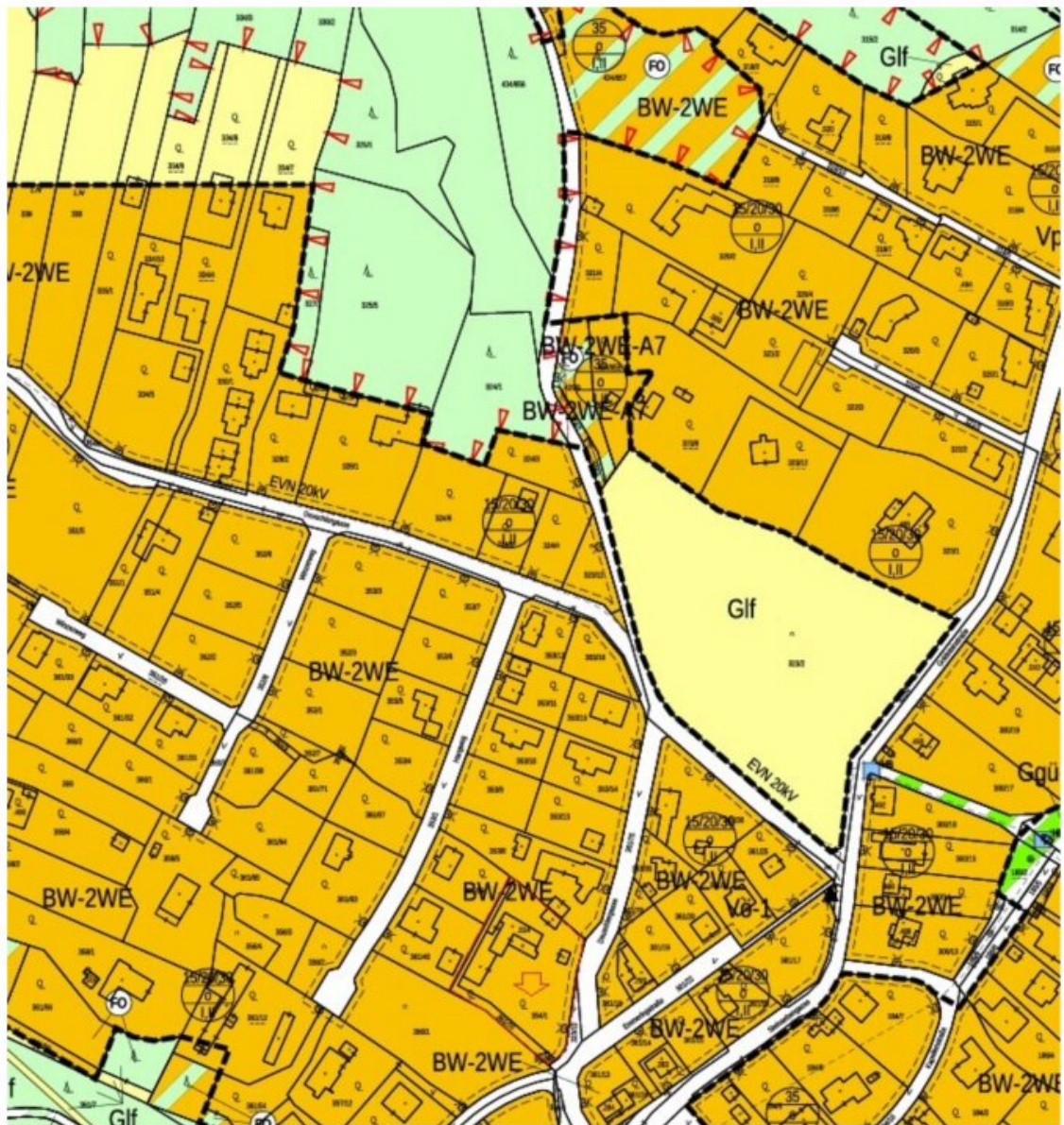
GRUNDRISS



GARAGE ANSIGHT



SCHNITT A - B







Quellen: Land Niederösterreich, BEY, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:5.000 250 m



Verwendungszweck:

Druckdatum: 10.04.2026

## Objektbeschreibung

Schon beim Ankommen spürt man die besondere Qualität dieser Liegenschaft: In erhöhter Ruhelage auf der Emmering gelegen, eröffnet sich ein beeindruckender Ausblick über das Wiener Becken – verbunden mit Großzügigkeit (245 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2.781 m<sup>2</sup> Grund), Privatsphäre und außergewöhnlichem Potenzial.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit, eine großzügiges Immobilie in begehrter Lage zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten. Alternativ besteht auch die Möglichkeit einer vollständigen Neubebauung: Es können bis zu zwei Wohneinheiten errichtet werden, bei Teilung des Grundstücks sogar bis zu vier.

Das ursprünglich im Jahr 1964 errichtete Haus wurde Mitte der 1980er Jahre großzügig erweitert und umfasst heute einen weitläufigen Wohn-/Essbereich, eine Küche, einen Hauswirtschaftsraum, drei Schlafzimmer zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Indoor-Pool mit Sauna, Dusche und Technikraum sowie einen zusätzlichen, großzügigen Wohnbereich im hinteren Teil des Hauses, der sich ideal als Einliegerwohnung, Gästebereich oder Büro nutzen lässt.

Der gepflegte Garten mit hoher Privatsphäre unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Von der Terrasse aus genießen Sie einen herrlichen und unverbaubaren Ausblick über das Wiener Becken bis zur Rosalia. Ein großzügiger Außenpool sowie eine Gartensauna bieten zusätzlichen Komfort und machen diese Immobilie zu einem Rückzugsort mit außergewöhnlicher Lebensqualität.

Eine seltene Gelegenheit für all jene, die das Besondere suchen und den Wert von Lage, Aussicht und Potenzial zu schätzen wissen.

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in begehrter Ruhelage „auf der Emmering“ – einer der schönsten Wohnlagen der Region.

Der charmante Ortskern von Bad Fischau-Brunn ist in wenigen Minuten erreichbar und überzeugt mit hoher Lebensqualität: eine traditionelle Bäckerei, gemütliche Lokale, kleine Geschäfte sowie eine gewachsene Infrastruktur schaffen eine besonders angenehme, dörfliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist das Thermalbad Bad Fischau – ein historisches, liebevoll gepflegtes Thermalbad mit einzigartigem Flair. Ebenso prägt das Schloss Fischau mit seinem Park und kulturellen Veranstaltungen das Ortsbild.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet: Wiener Neustadt sowie die Südautobahn (A2) sind in wenigen Minuten erreichbar. Busverbindungen, Bahnhof und Autobahnanschluss gewährleisten eine komfortable Anbindung in alle Richtungen.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur, gewachsener Struktur und hoher Lebensqualität.

## **Aufteilung**

Haupthaus alt

Eingangsbereich, Hauswirtschaftszimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, großer Vorraum, Flur, Keller

Zubau mit Indoorpool

Schrankflur 17,96m<sup>2</sup>, Badezimmer 6,12m<sup>2</sup>, Indoorpool plus Sauna und Dusche 33,59m<sup>2</sup> (Pool 600x350), Gang 11,16m<sup>2</sup>, Wohnraum 36,58m<sup>2</sup>, Technikraum Pool

Garage

PKW 32,90m<sup>2</sup>, Geräteraum 6,24m<sup>2</sup>

Outdoorsauna

Schlafbereich mit Stockbett, Sauna

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 <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap