Großzügige Villa in Bad Fischau-Brunn mit 2.781m² großem Traumgrund und Fernblick



Objektnummer: 1588/78

Eine Immobilie von Putz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2721 Bad Fischau-Brunn
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	245,00 m²
Nutzfläche:	304,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	27,00 m²
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Stefan Schevcig

Putz Immobilien
Gartengasse 10
2721 Bad Fischau Brunn

H +436764554164

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



















































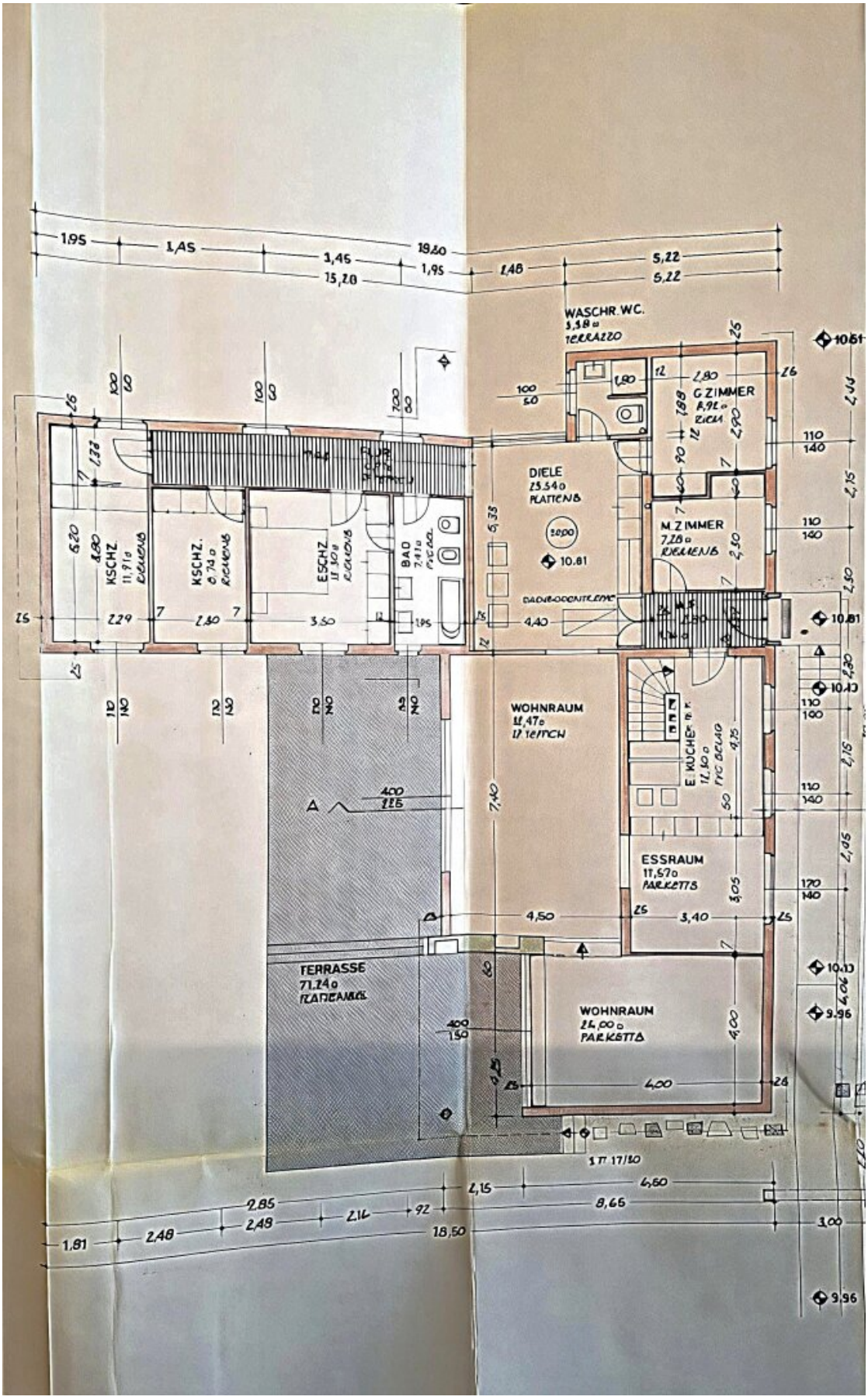




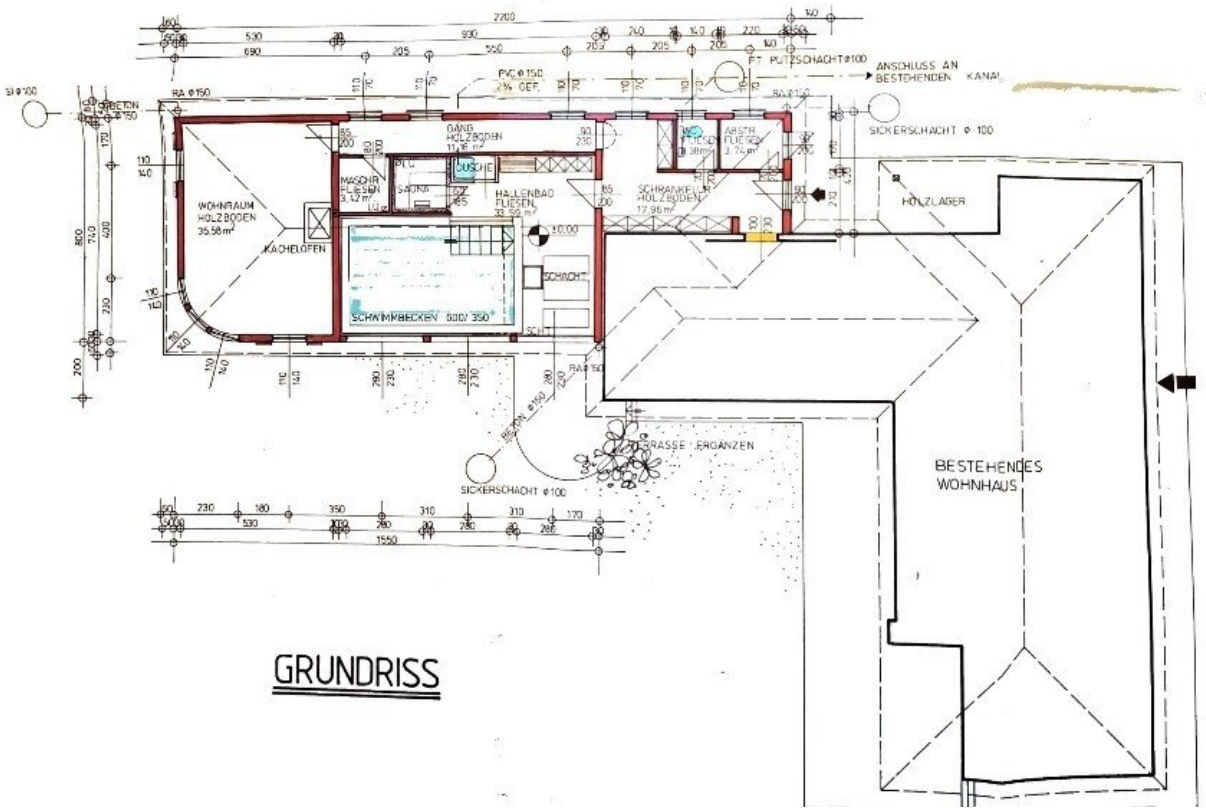




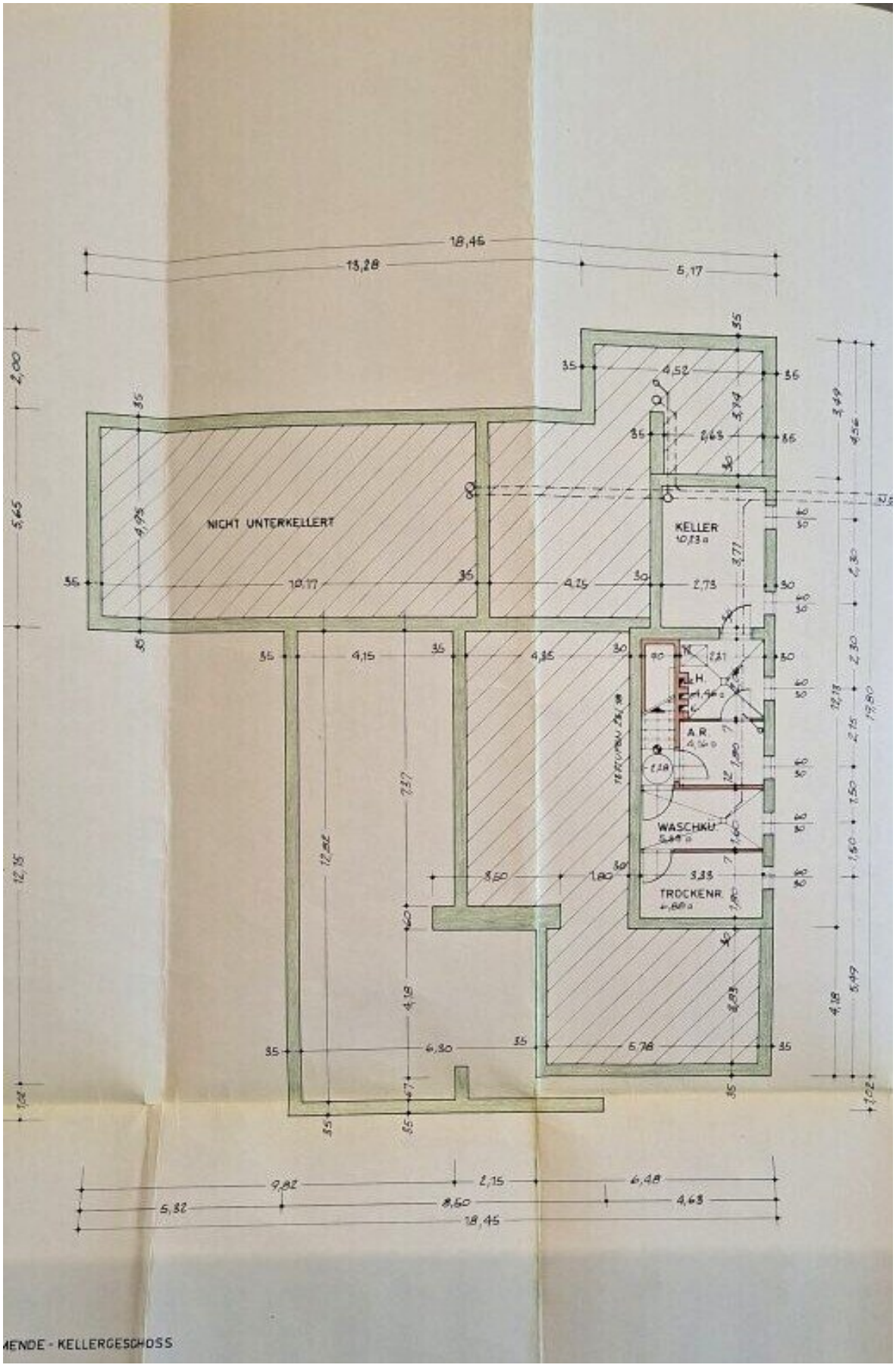



WASCHR. WC.
3,58 m
TERRAZZO
G ZIMMER
8,92 m
EICHE
DIELE
25,54 m
PLATTENB
M. ZIMMER
7,28 m
KIRSCHB
KSCHZ.
11,91 m
EICHENB
KSCHZ.
6,74 m
EICHENB
ESCHZ.
EICHENB
BAD
7,41 m
WOHNRAUM
17,47 m
17 TEPICH
E. KÜCHE
ESSRAUM
11,57 m
PARKETTB
TERRASSE
71,24 m
PLATTENBEL.
WOHNRAUN
24,00 m
PARKETTB
10.81
9.96
1,95
1,45
3,45
19,20
15,20
1,95
1,48
5,22
5,22
4,50
3,40
4,00
18,50
8,65
3,00

OSTEN



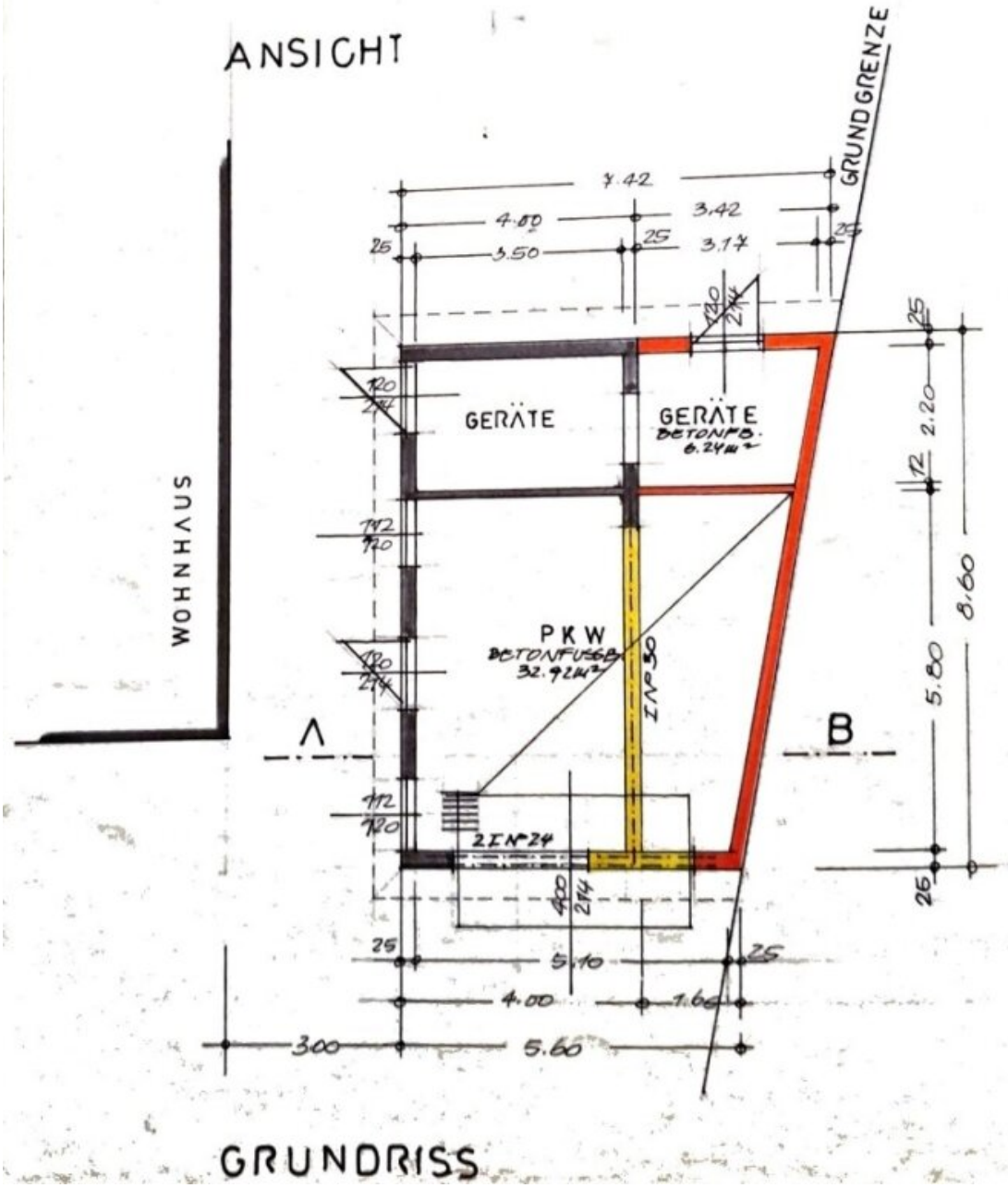
GRUNDRISS



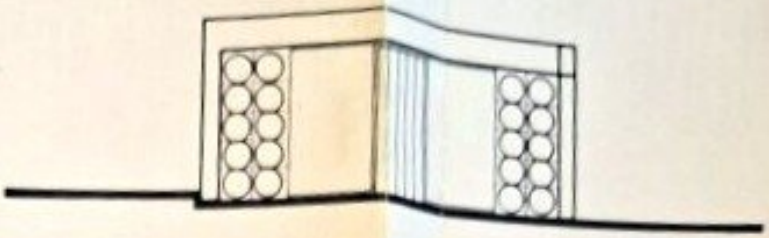
MENDE - KELLERGESCHOSS



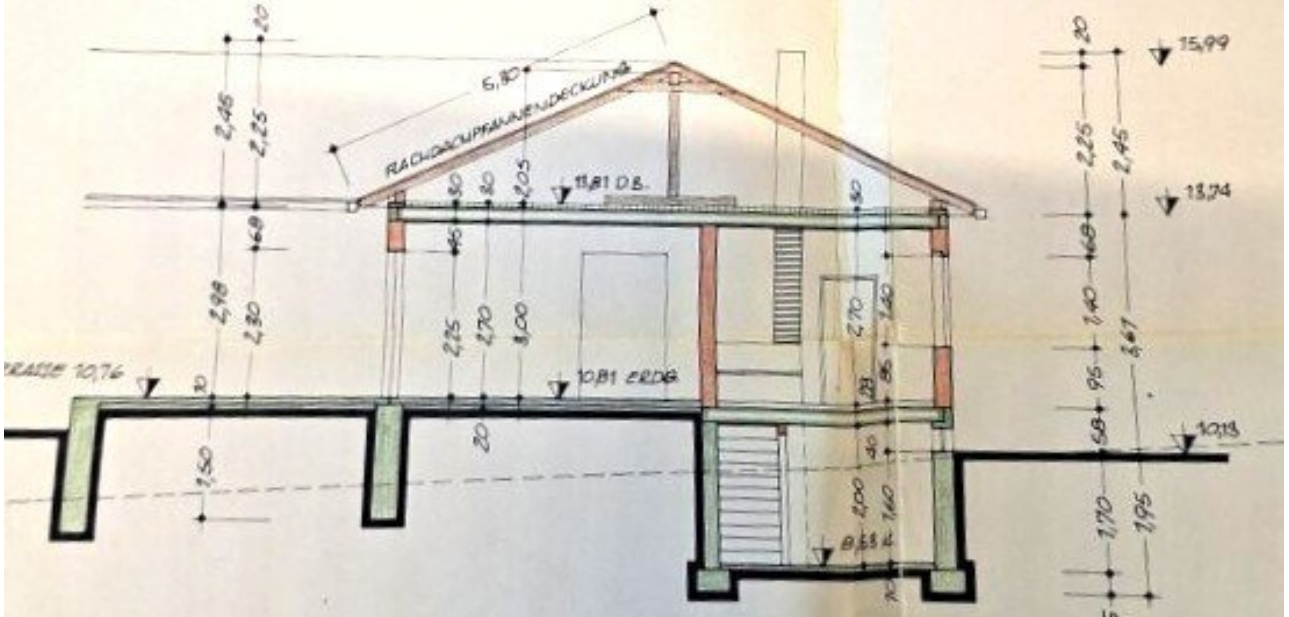
ANSICHT



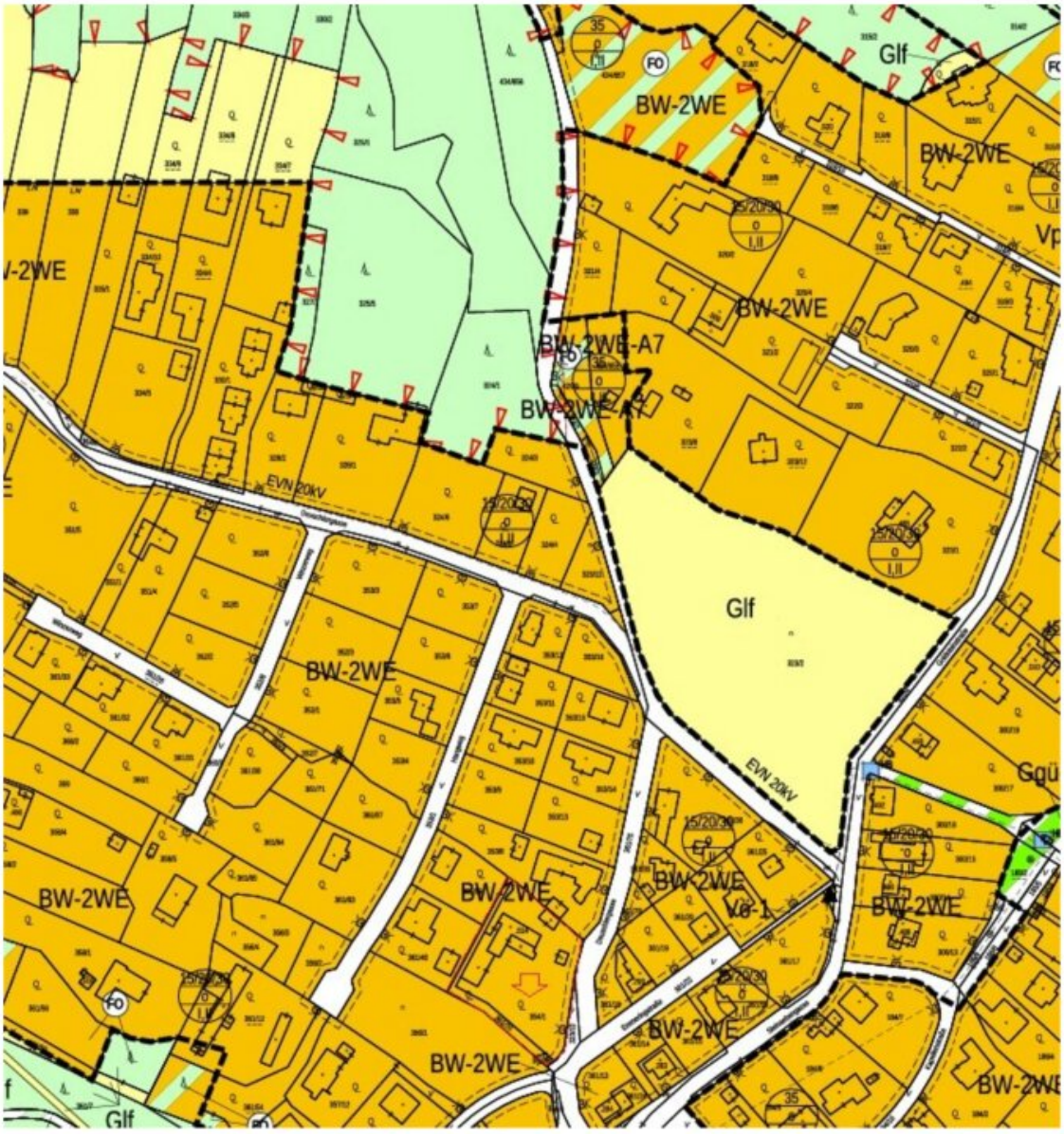
GRUNDRISS



GARAGE ANSICHT



SCHNITT A - B


BW-2WE
Glf
BW-2WE
BW-2WE
BW-2WE-A7
BW-2WE-A7
EVN 20kV
Glf
BW-2WE
EVN 20kV
BW-2WE
BW-2WE
BW-2WE
BW-2WE
BW-2WE
Vö-1
BW-2WE
BW-2WE
Glf

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

Österreichischer Kataster

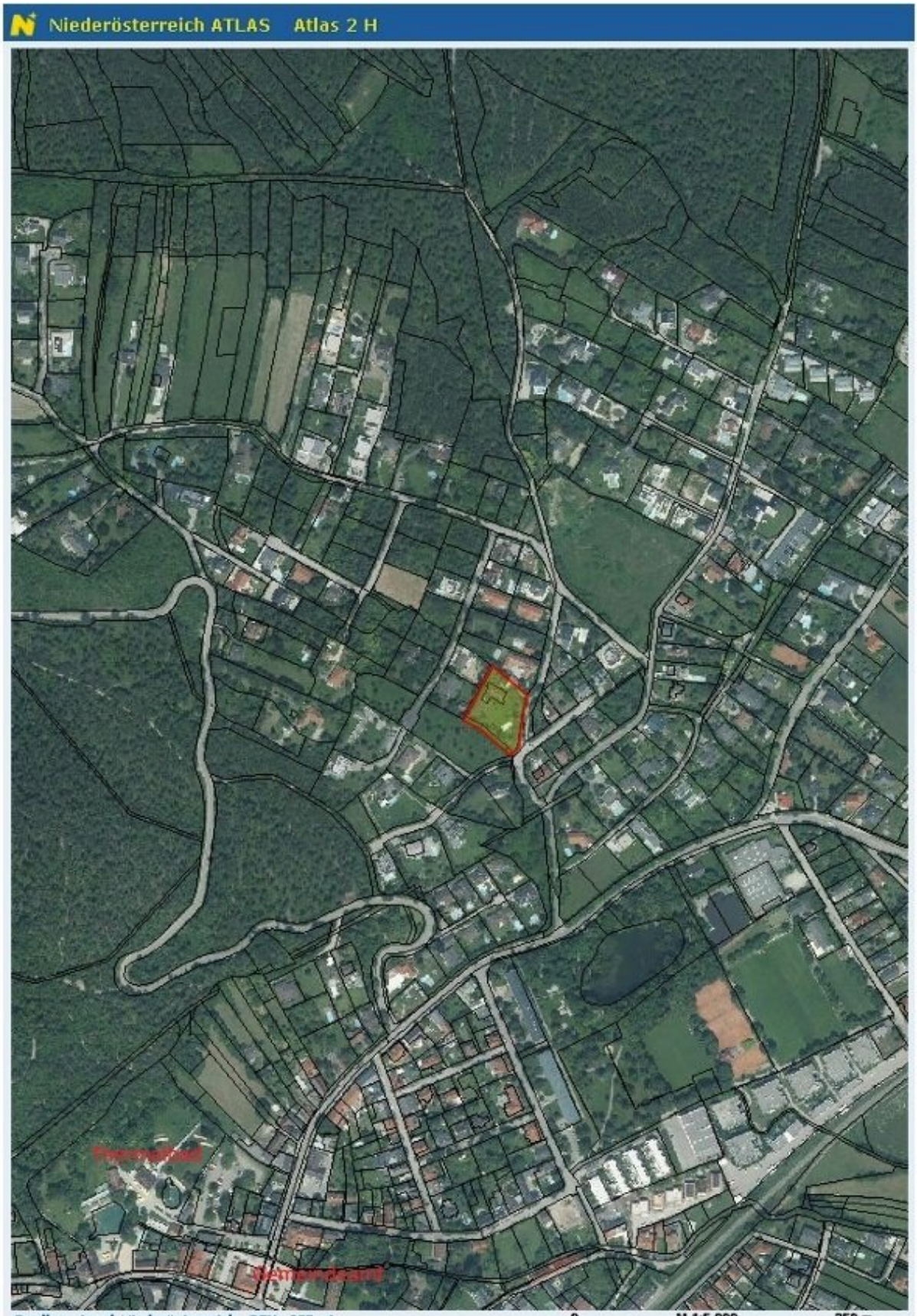
HW = 299867.2, RW = -12097.8



HW = 299698.8, RW = -12224.2

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2026-04-10


Niederösterreich ATLAS Atlas 2 H
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, 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 m2 Wohnfläche und 2.781 m2 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 17,96m², Badezimmer 6,12m², Indorpool plus Sauna und Dusche 33,59m² (Pool 600x350), Gang 11,16m², Wohnraum 36,58m², Technikraum Pool

Garage

PKW 32,90m², Geräteraum 6,24m²

Outdoorsauna

Schlafbereich mit Stockbett, Sauna

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <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 <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap