

**Uneinsehbar, sonnig, weitblickend – Ihr Rückzugsort -
Sackgasse - Waldrandlage!**



Objektnummer: 8230/239

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2721 Bad Fischau
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Nutzfläche:	190,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	1.340,00 m ²
Keller:	27,00 m ²
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Rauch

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen



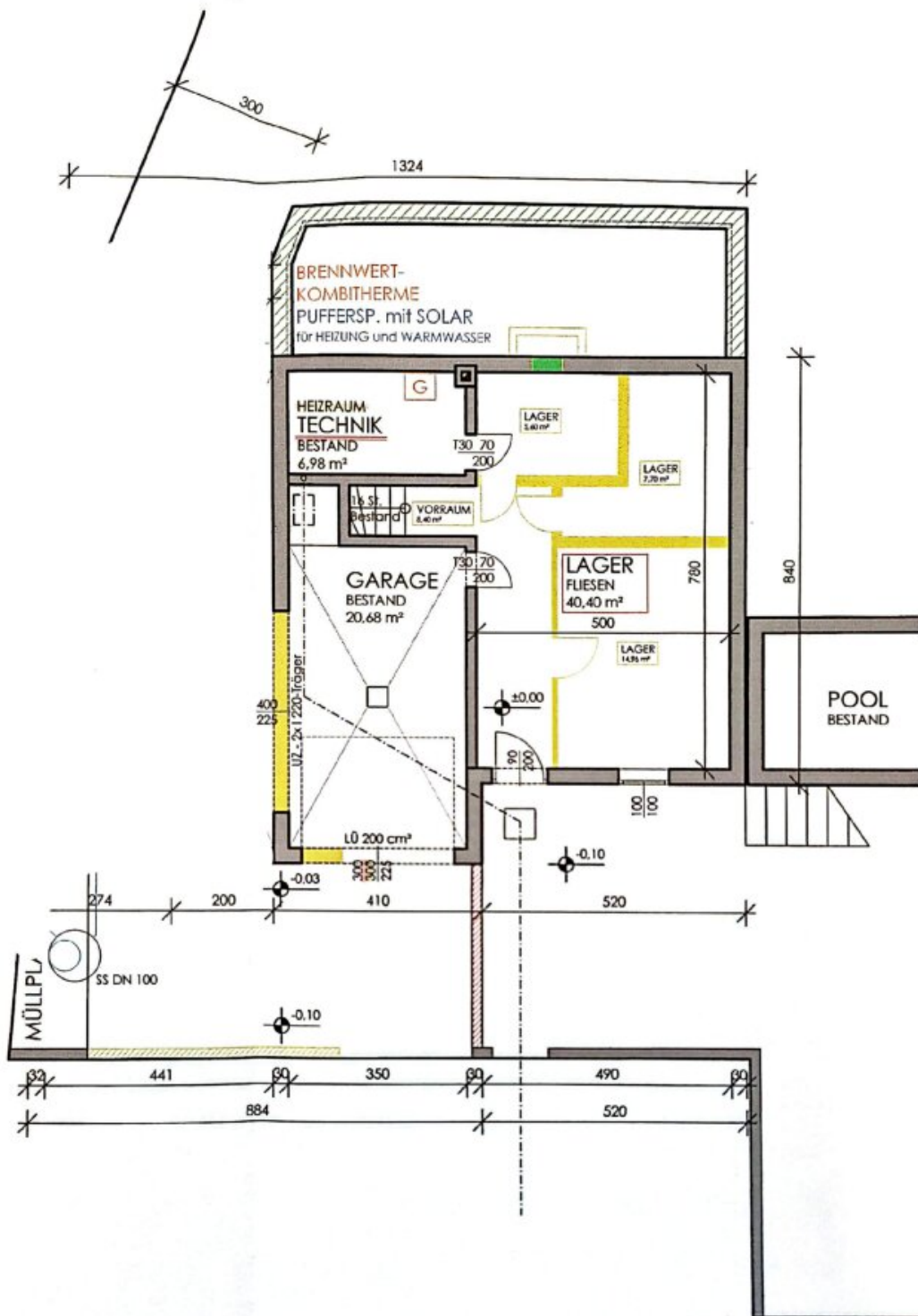




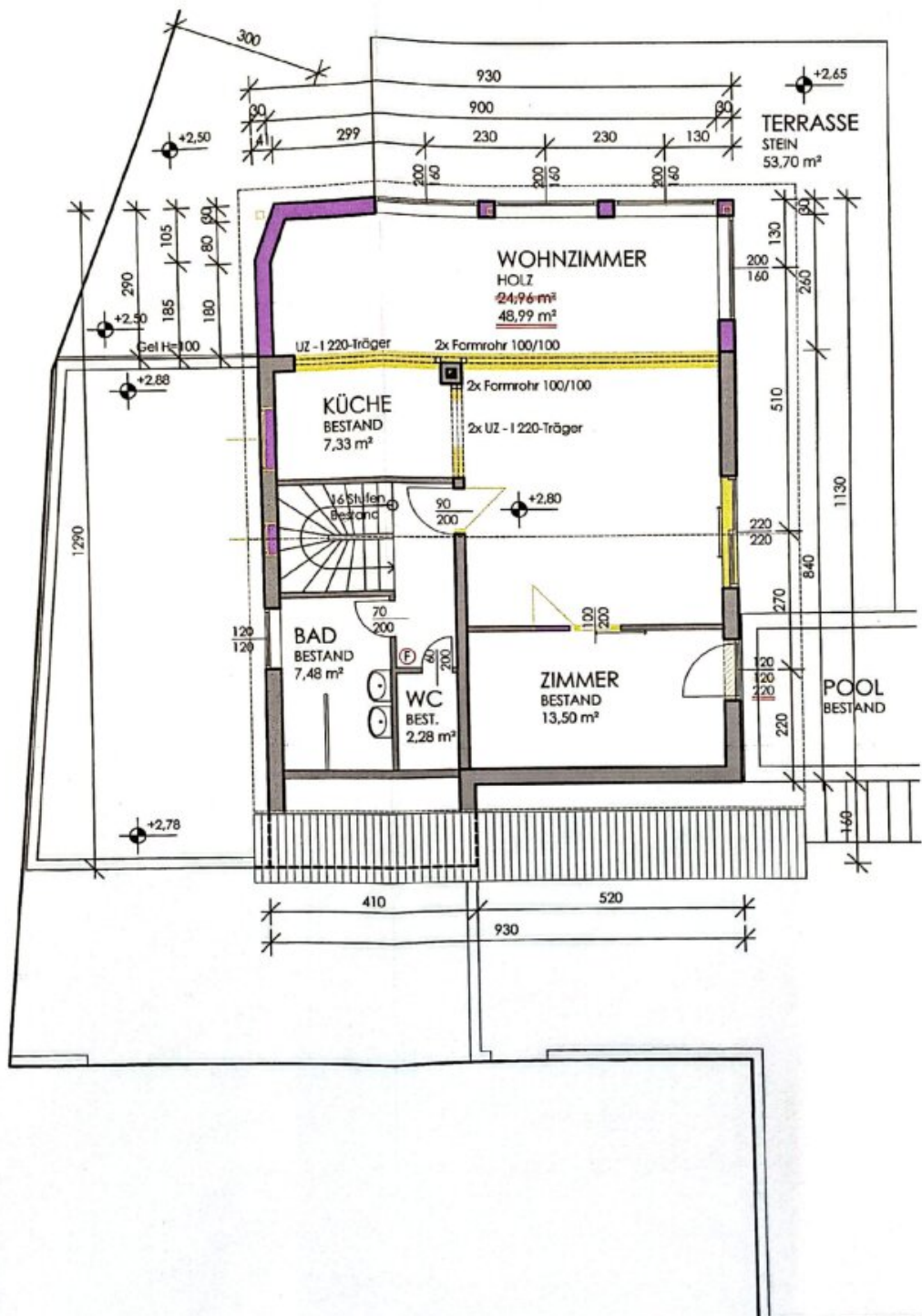


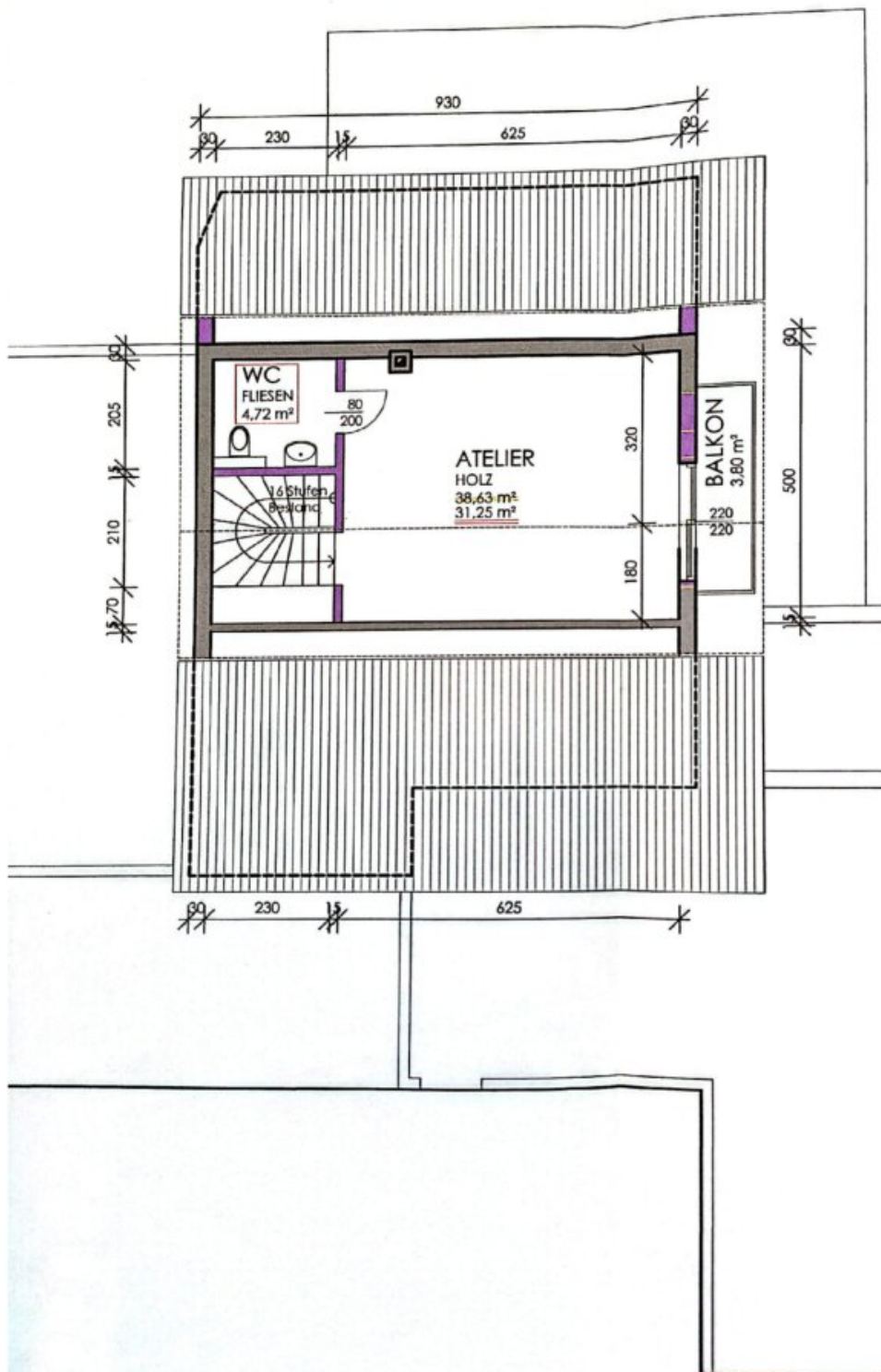






GRUNDRISS KELLERGESCHOSS





DACHGESCHOSS



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

1. Beschreibung

Wer Ruhe sucht, ohne auf Stadtnähe zu verzichten, findet hier sein neues Zuhause. Dieses charmante Einfamilienhaus liegt am Ende einer Sackgasse, in absoluter Ruhelage und vollkommen uneinsehbar – ein seltener Glücksfall für alle, die ihre Privatsphäre schätzen.

Von seiner leicht erhöhten Position genießt man einen herrlichen Weitblick über das Wiener Becken. Morgens die Sonne auf der südseitig ausgerichteten Terrasse, abends der Blick über die Ebene bis zum Horizont – das ist Wohnqualität, die man selten findet.

Auf rund 140 m² Wohnfläche verteilen sich helle, durchdachte Räume mit hochwertiger Ausstattung: Parkett- und Fliesenböden, eine moderne Einbauküche mit offenem Wohn-/Essbereich, ein Badezimmer mit Fenster sowie zwei separate WCs. Eine Fußbodenheizung, Zentralheizung mit Solarunterstützung und eine Klimaanlage sorgen ganzjährig für angenehmes Wohnklima. Das absolute Highlight im Außenbereich ist der eigene Swimmingpool – Sommerfrische im eigenen Garten.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück von rund 1.429 m². Es bietet enormes Potenzial: Aufgrund der großzügigen Bebaubarkeit ließe sich problemlos ein zweites Haus errichten – ideal für eine Mehrgenerationen-Lösung, ein Gästehaus oder als Investition in die Zukunft.

Eine Garage, ein Kellergeschoss, ein Abstellraum sowie ausreichend Stellplätze runden das Angebot ab.

2. Zustand

Das Haus wurde ursprünglich um 1980 in solider Massivbauweise errichtet und im Jahr 2016 umfassend kernsaniert. Im Zuge der Sanierung wurden die Fassade, sämtliche Fenster sowie der gesamte Innenraum erneuert; auch das Dach wurde fachgerecht ausgebessert. Das Ergebnis ist ein neuwertiger Gesamtzustand, der die Vorzüge einer bewährten Bausubstanz mit moderner Ausstattung und zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Aktuell verfügt das Haus über zwei Schlafzimmer. Dank der flexiblen Raumaufteilung lässt es sich jedoch sehr einfach auf drei oder sogar vier Schlafzimmer erweitern – ein klarer Vorteil für wachsende Familien oder alle, die zusätzlichen Raum für Homeoffice und Hobby wünschen.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie gepflegt, sofort beziehbar und in einem Zustand, der keine Investitionen erfordert – man kann direkt einziehen und sich wohlfühlen.

3. Lage

Die Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn liegt am Südhang der Thermenlinie, am Rande der Vorberge der Hohen Wand, und vereint idyllische Natur mit hervorragender Anbindung. Wien ist rund 45 Kilometer entfernt und in etwa 30 Autominuten erreichbar – die Autobahn A2 sowie die Abfahrten Wöllersdorf und Wiener Neustadt West sorgen für eine schnelle Verbindung. Auch öffentlich ist man bestens angebunden: Über den eigenen Bahnhof gelangt man bequem nach Wiener Neustadt und weiter Richtung Wien.

Bad Fischau-Brunn ist ein lebenswerter Ort mit hoher Lebensqualität. Das wohl bekannteste Juwel der Gemeinde ist das historische Fischauer Thermalbad mit seinen naturbelassenen Becken und ganzjährig rund 19 °C warmem, kristallklarem Quellwasser – eine echte Oase der Erholung mit Sauna- und Wellnessbereich. Familien profitieren von einer kompletten Nahversorgung: Kindergarten, Schule, Supermarkt, Bäckerei, Ärzte und Apotheke sind vor Ort bzw. bequem erreichbar.

Wer die Natur liebt, kommt hier voll auf seine Kosten: ausgedehnte Föhrenwälder, zahlreiche Wander-, Lauf- und Radwege sowie das nahe Schneeberg- und Hohe-Wand-Gebiet laden zu jeder Jahreszeit zu Aktivitäten ein. Kulturell sorgt das geschichtsträchtige Schloss Fischau mit seinem vielfältigen Programm für Abwechslung. Bad Fischau-Brunn bietet damit jene seltene Kombination aus naturnahem, ruhigem Wohnen und der Nähe zur Großstadt, die diese Region so beliebt macht.

4. Rechtliches

Energieausweis wird gerade erstellt! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <7.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap