Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich

# Hochwertig adaptierte Jugendstilvilla in absoluter Ruhelage

***Objektnummer: 2025344501***




**KAUFPREIS:** 2.195.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 463,3 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 3.116 m²

**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2025344501 |
| Wohnfläche | ca. 463,3 m² |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1907 |
| Stellplatz | 6 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.195.000 EUR |
| Haus | Villa |
| Provision | 3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzliches MwSt |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 08.08.2034 |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 0.98 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1907 |

**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Die Immobilie



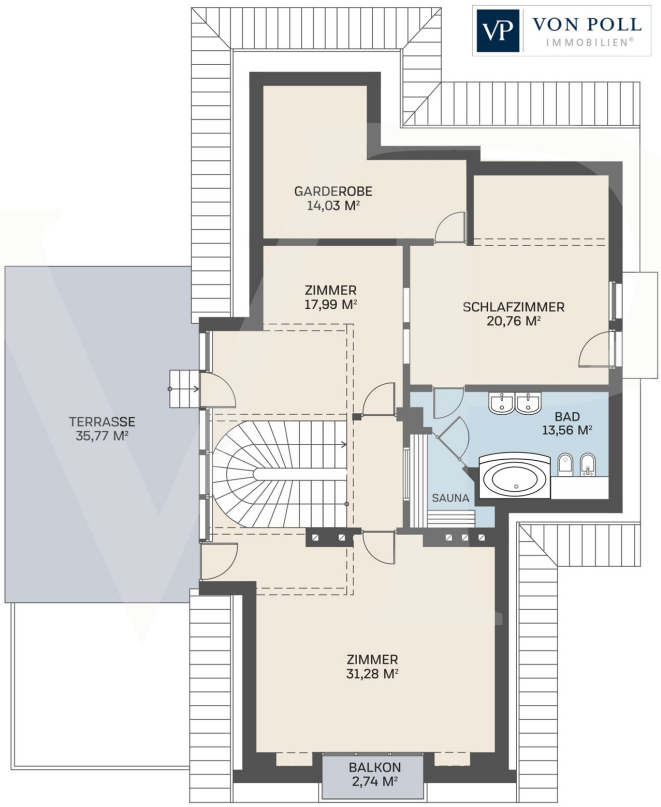


**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
ZIMMER 10,50 M²
TK
TERRASSE 34,64 M²
KÜCHE 27,33 M²
ZIMMER 11,81 M²
AR 6,42 M²
BAD 4,26 M²
ESSZIMMER 36,99 M²
HALLE 24,59 M²
WINDFANG 9,62 M²
TERRASSE 18,11 M²
WOHNZIMMER 35,77 M²




Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Ein erster Eindruck

Diese prachtvolle Villa aus dem Jahr 1907 vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernstem Wohnkomfort. Die Kernsanierung im Jahr 2012 hat das Haus in einen neuwertigen Zustand versetzt, wobei der historische Charakter bewahrt wurde. Einzigartig an der Immobilie ist der weitläufige, traumhaft angelegte Garten. Mit einer Fläche von 3.116 m² bietet er eine idyllische Oase der Ruhe und Entspannung. Alte Bäume, gepflegte Rasenflächen, blühende Sträucher und eine Vielzahl von Obst- und Nussbäumen schaffen eine malerische Kulisse, die zum Verweilen einlädt. Der Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für gemütliche Familiennachmittage, gesellige Abende auf einer der Terrassen oder als Spielparadies für Kinder. Dieser herrschaftliche Außenbereich macht die Villa zu einem einzigartigen Refugium inmitten der Natur, das dennoch modernen Luxus bietet. Aufteilung: Das Erdgeschoss beherbergt ein großzügiges Wohnzimmer, die moderne, voll ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende. Der an das Wohnzimmer angrenzende, lichtdurchflutete Wintergarten/Esszimmerbereich ermöglicht das ganzjährige Genießen der Gartenlandschaft und den Zugang zum Gartenbereich und den beiden Terrassen. Im Obergeschoss befinden sich mehrere Räume, darunter ein luxuriöses Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad, großzügiger Garderobe und einem privaten Balkon. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Bibliothek genutzt werden. Abgerundet wird das Platzangebot durch 2 Balkone und 1 Terrasse. Im ebenerdigen und hellen Untergeschoss wurde eine, de facto, selbstständige Wohnung errichtet, inklusive 3 Schlafzimmern, Wohnküche, Bad und Terrasse. Außenbereich: Der großzügige Garten mit einer Fläche von 3.116 m² ist eine grüne Oase, die viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet. Ein alter Baumbestand, gepflegte Rasenflächen, blühende Sträucher sowie Obst- und Nussbäume schaffen eine malerische Kulisse. Der Garten bietet zudem: * großen eingezäunten Gemüsegarten mit drei Hochbeeten * Gartenhütte, Flugdach und einen Geräteschuppen * von außen begehbaren „Blumenkeller“ unter der Hauptterrasse * gepflasterten Stellplatz * 8.000-Liter-Zisterne zur Bewässerung des Gartens, gespeist durch die Dachflächen

**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von Bad Fischau, einem idyllischen Kurort, der für seine Heilquellen und das historische Thermalbad bekannt ist. Die Infrastruktur ist hervorragend: * Bildung und Gesundheit: Drei Kindergärten, eine Volksschule, eine Musikschule sowie ein Gesundheits- und Ärztezentrum sind fußläufig erreichbar. * Einkaufsmöglichkeiten: Mehrere Lebensmittelgeschäfte sowie größere Einkaufszentren in der Umgebung. * Verkehrsanbindung: Der fußläufig erreichbare Bahnhof bietet eine direkte Anbindung an Wiener Neustadt und Wien, mit einer Fahrzeit von ca. 33 Minuten nach Wien. * Freizeit: Das Fischauer Thermalbad ist in unter 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Sanierung und Ausstattung: Im Jahr 2012 wurde das Anwesen einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Dabei blieben nur die Außenwände erhalten; alles andere, einschließlich des Daches, wurde neu gestaltet. Sämtliche Leitungen für Elektrik und Heizung wurden komplett erneuert und fast alle Fenster und Türen ausgetauscht. Lediglich einige charmante alte Kastenfenster blieben als Erinnerung an die ursprüngliche Bausubstanz erhalten. Diese Sanierung verwandelte die Villa in ein modernes, luxuriöses Zuhause. Zu den durchgeführten Arbeiten zählen außerdem: * Thermische Sanierung des Altbestands * Umbau des bestehenden Kellergeschosses zu Wohnräumlichkeiten * Zubau im Unter- und Erdgeschoss * Ausbau des Dachgeschosses * Einbau eines neuen Kessels für Heizung und Warmwasser * Thermenerneuerung Im gesamten Wohnbereich wurde eine Fußbodenheizung installiert, die für gleichmäßige Wärme sorgt. Zuzüglich kann das Anwesen durch einen Kachelofen, Zusatzherd in der Küche und Kamin im Untergeschoss mit Holz befeuert werden. Zudem wurden folgende Ausstattungen eingebaut: * Zentralstaubsauger im allen Stockwerken * Elektrische Beschattung durch außenliegende Jalousien * Zwei Sonnensegel im Außenbereich * Photovoltaik: wurde im Obergeschoß vorbereitet Fazit: Diese herrschaftliche Villa in Bad Fischau bietet eine seltene Gelegenheit, eine vollständig kernsanierte historische Immobilie mit modernem Komfort zu erwerben. Der exklusive Charakter des Anwesens, die hochwertige Ausstattung und der großzügige Garten machen dieses Objekt zu einem perfekten Zuhause für Liebhaber von Stil und Eleganz.

**Objektnummer: 2025344501 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn – Niederösterreich**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com