



LIFESTYLE
PROPERTIES

2721 Bad Fischau-Brunn | Haus | Objektnummer: 4438

Luxus-Landhausvilla in Ruhelage mit traumhaftem Panoramablick



Ihre Ansprechpartnerin

Irena Markovic

CEO

+43 1 512 14 84

+43 699 111 654 68

markovic@lifestyle-properties.at

www.lifestyle-properties.at

Luxus-Landhausvilla in Ruhelage mit traumhaftem Panoramablick



Beschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Jahrhundert-Luxus-Landhausvilla mit einem atemberaubenden Blick. Die Villa wurde 2015 hochwertig generalrenoviert, mit allen modernsten High-Tech-Gadgets ausgestattet und wurde seitdem nicht bewohnt – es handelt sich also um einen Erstbezug.

Die exklusive Villa befindet sich in Bad Fischau-Brunn und bietet ein parkähnliches Grundstück von ca. 2.839 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 586 m². Zu den zahlreichen luxuriösen Annehmlichkeiten gehören vier Terrassen, eine Doppelgarage, alter Baumbestand, eine Sauna, ein Fitnessraum, eine Schwimmhalle, ein Dampfbad und vieles mehr. Beheizt wird die Villa mittels Gasheizung und sie verfügt über eine zentrale Klimaanlage sowie eine Luftfilteranlage, die für ein stets angenehmes Raumklima sorgt. Für zusätzliche Sicherheit ist eine Alarmanlage installiert. Die Villa teilt sich auf drei Etagen: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Grundstück öffnet sich in leichter Hanglage nach Süden und bietet eine atemberaubende Aussicht. In unmittelbarer Nachbarschaft finden Sie Weingärten und toskanischen Flair. Das Objekt verfügt zudem über ausreichend Parkmöglichkeiten im Garten, um Ihre Privatsphäre zu wahren. Maßgeschneiderte Möbel, Schränke, Betten und Küchen sind im Preis inbegriffen.

Nach dem Passieren des Vestibüls gelangen Sie in die lichtdurchflutete Halle. Auf der linken Seite befindet sich der Zugang zum separaten Apartment, das mit einem Zimmer mit Terrassenzugang, Küchenzeile, Garderobe, Badezimmer und einem WC ausgestattet ist.

Die Halle öffnet gegenüber der Eingangstüre den Zutritt zur ca. 63 m² großen Hauptterrasse, die einen



wunderschönen Panorama-Weitblick bietet. Auf der rechten Seite befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit ca. 43 m², einem Kamin und zwei Terrassentüren. Eine voll ausgestattete Einbauküche mit Miele-Geräten, ein Speisezimmer mit Westterrassenzugang, eine Bibliothek, die auch als Zigarren- oder Besprechungszimmer genutzt werden könnte, zwei Magazine und ein Korridor, der die Garage mit der Villa verbindet, runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Mit einer Wendeltreppe gelangt man in das Obergeschoss der Villa. Hier führt Sie eine geräumige Halle auf der linken Seite zu zwei getrennten Kinderzimmern, die jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen. Eines der Zimmer besitzt zusätzlich einen Schrankraum.

Auf der rechten Seite befindet sich das private Areal: das Hauptschlafzimmer ist ca. 42 m² groß und verfügt über einen Balkon, der einen atemberaubenden Panoramablick bietet. Neben dem Schlafzimmer liegt ein großer Schrankraum mit ausreichend Platz für zwei Garderoben. Das Boudoir öffnet sich zu einem beeindruckenden Badezimmer, das mit Marmor verkleidet ist. Es bietet einen Jacuzzi, einen großen Waschtisch mit zwei Becken, eine runde Dusche sowie eine Toilette. Jedes WC ist mit einer Bidet-Funktion und einem Warmlufttrockner ausgestattet, was den Komfort noch weiter erhöht.

Im Untergeschoss der Villa befindet sich eine luxuriöse Schwimmhalle mit einem Wellnessbereich, der direkten Zugang zu zwei weiteren Terrassen bietet. Der Edelstahlpool wird mittels modernster Ozontechnologie gewartet und verfügt über eine Gegenstromanlage. Zudem gibt es einen Fitnessraum, eine Sauna, ein Dampfbad, eine Garderobe und ein separates WC. Eine voll ausgestattete Küche mit Bar sorgt für besondere Wohlfühlatmosphäre und Entspannung.

Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich eine separate Wohnung mit zwei Zimmern, einem Schrankraum, einem Bad und einem WC. Diese Wohnung hat ebenfalls Zugang zur wunderschönen Terrasse. Ein Abstellraum führt zu drei weiteren Räumen für die Haustechnik.

Bad Fischau-Brunn befindet sich etwa 44 km südlich von Wien und grenzt an Wiener Neustadt. Im Ort gibt es ein Gesundheitszentrum, eine Schule, einen Kindergarten sowie das Gemeindeamt mit Bank, und das Thermalbad. Zudem bietet die Gemeinde einen Supermarkt, einen Bäcker, verschiedene Freizeitanlagen und mehrere Gaststätten.

Bad Fischau-Brunn ist hervorragend an die A2 Autobahn angebunden, die in nur 5 Minuten zu erreichen ist. Öffentliche Verkehrsmittel bieten eine bequeme Verbindung nach Wiener Neustadt und Wien. Die nahegelegene Stadt Wiener Neustadt, die in etwa 5 Minuten Fahrzeit erreichbar ist, bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Mit der Schnellbahn erreicht man den Wiener Hauptbahnhof in rund 50 Minuten.

Erleben Sie Luxus pur in dieser einzigartigen Villa, die höchsten Wohnkomfort und modernste Ausstattung bietet.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Irena Markovic

national - Tel: [0699 111 65 468](tel:069911165468)

international - Tel: [+43 699 111 65 468](tel:+4369911165468)

e-mail: markovic@lifestyle-properties.at

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.



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 2.839 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Wohnfläche:	ca. 550,83 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Nutzfläche:	ca. 586,23 m ²	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung, Kamin
Terrassenfläche:	ca. 216,87 m ²	Lagebewertung:	sehr gut
Balkonfläche:	ca. 7,2 m ²	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Garagenfläche:	ca. 32,45 m ²	Bauart:	Neubau
Zimmer:	8	Zustand:	Erstbezug
Bäder:	6	Baujahr:	1906
WCs:	7	Letzte Generalsanierung:	2015
Abstellräume:	9		
Gärten:	1		
Terrassen:	4		
Balkone:	1		
Garagen:	1		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden, Marmor	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste- WC
Befuerung:	Gas, Holz	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage, kontrollierte Wohnraumlüftung	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Pantryküche (Miniküche oder Schrankküche)
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse	Extras:	Alarmanlage, Sauna, Swimmingpool, Abstellraum, Gartennutzung, Wellnessbereich, Bibliothek, Dampfbad, Umkleidekabinen, Fitnessraum



Preisinformationen

Kaufpreis:	1.750.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



LIFESTYLE
PROPERTIES

Weitere Fotos



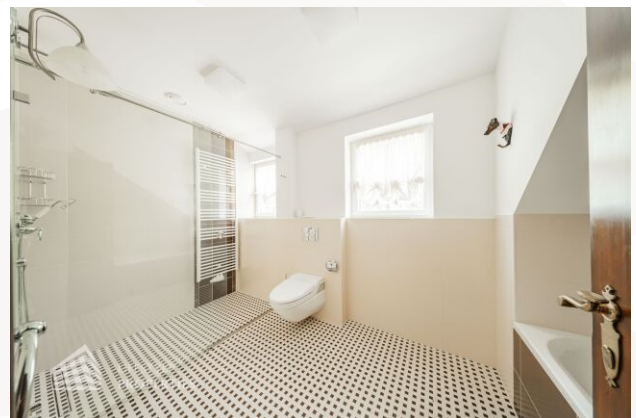


LIFESTYLE
PROPERTIES





LIFESTYLE
PROPERTIES



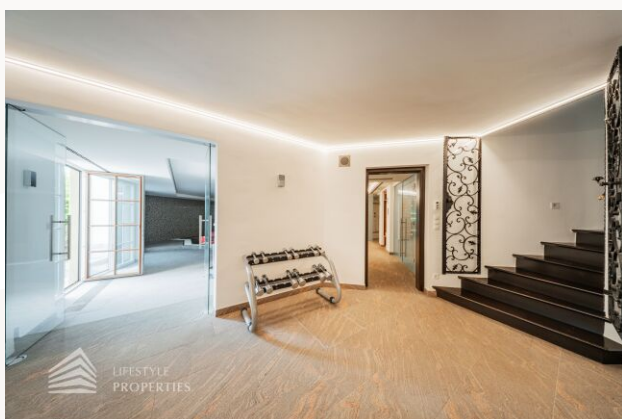


LIFESTYLE
PROPERTIES



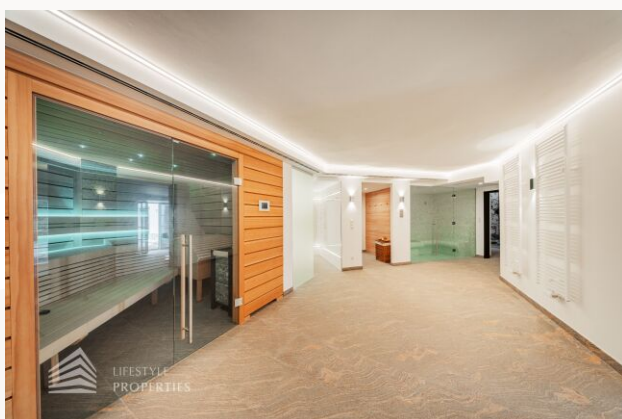


LIFESTYLE
PROPERTIES



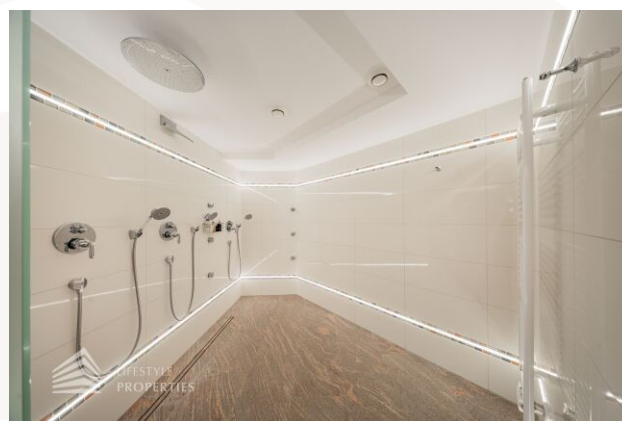
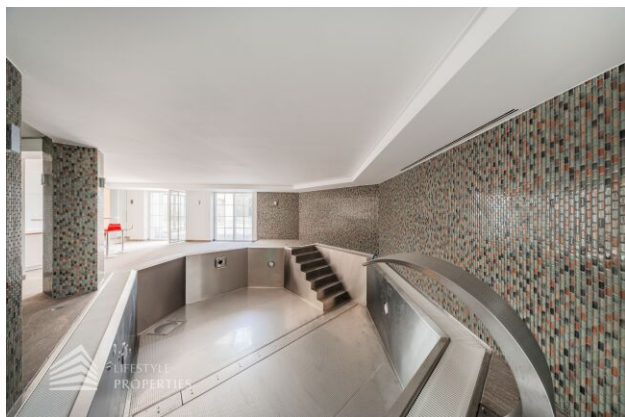


LIFESTYLE
PROPERTIES



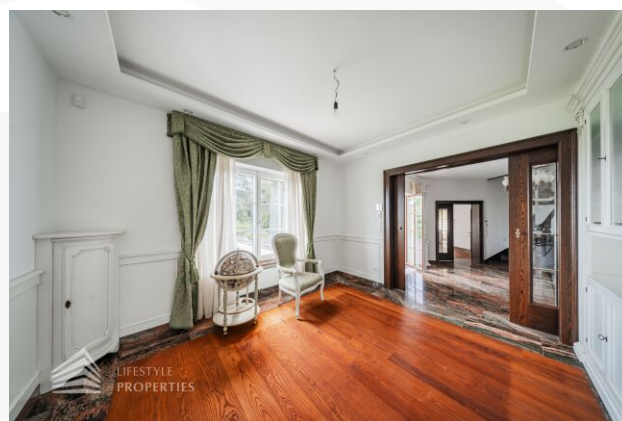


LIFESTYLE
PROPERTIES





LIFESTYLE
PROPERTIES





LIFESTYLE
PROPERTIES



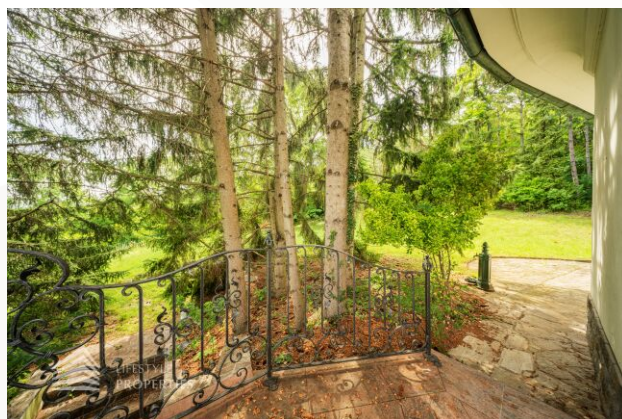


LIFESTYLE
PROPERTIES



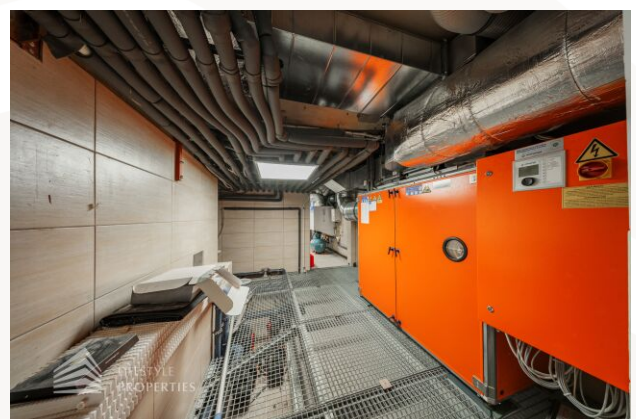
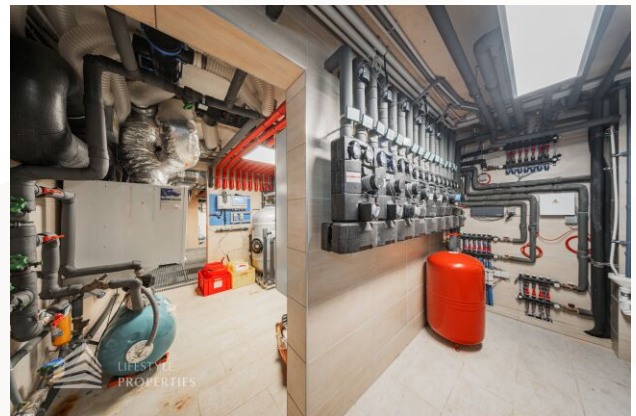
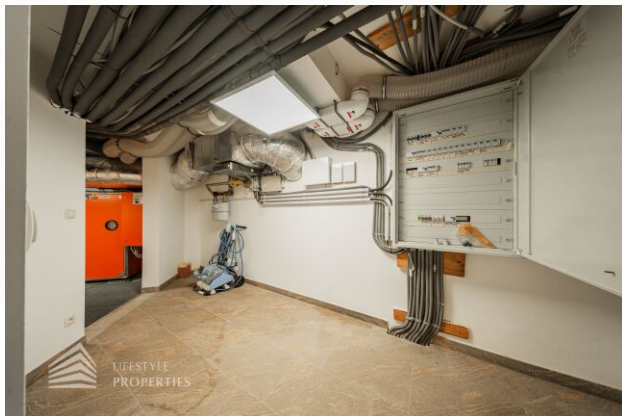
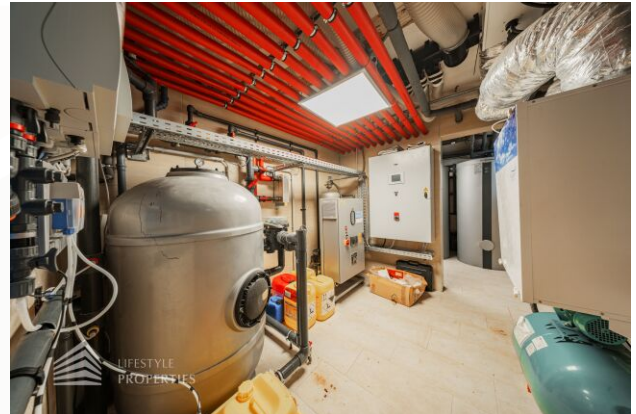


LIFESTYLE
PROPERTIES





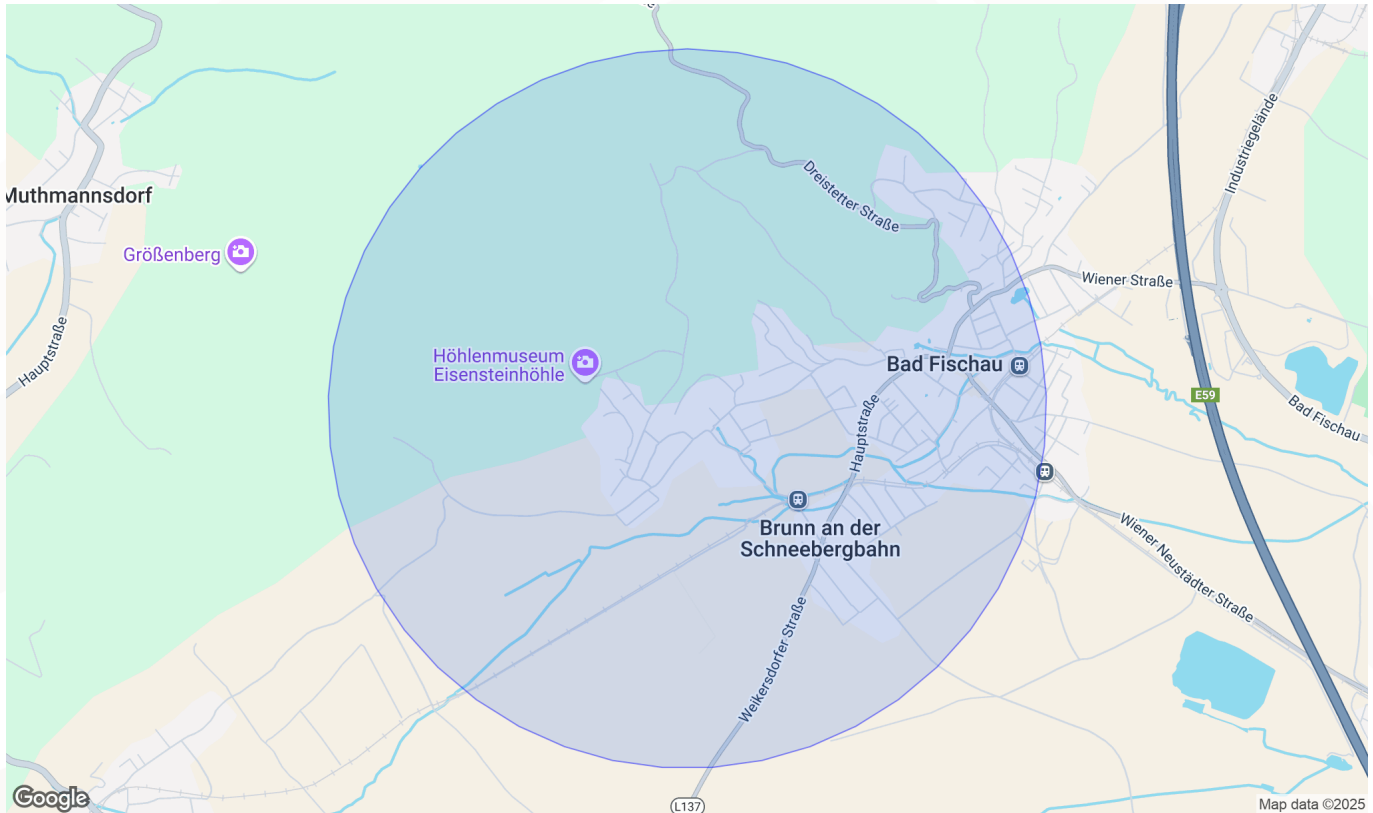
LIFESTYLE
PROPERTIES





Lage

2721 Bad Fischau-Brunn



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	3.500 m
Apotheke	5.000 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	8.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	6.000 m

Verkehr

Bus	1.500 m
Autobahnanschluss	3.000 m
Bahnhof	1.500 m
Flughafen	6.000 m

Kinder & Schulen

Schule	3.000 m
Kindergarten	1.500 m
Höhere Schule	8.000 m
Universität	8.000 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	5.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Plan

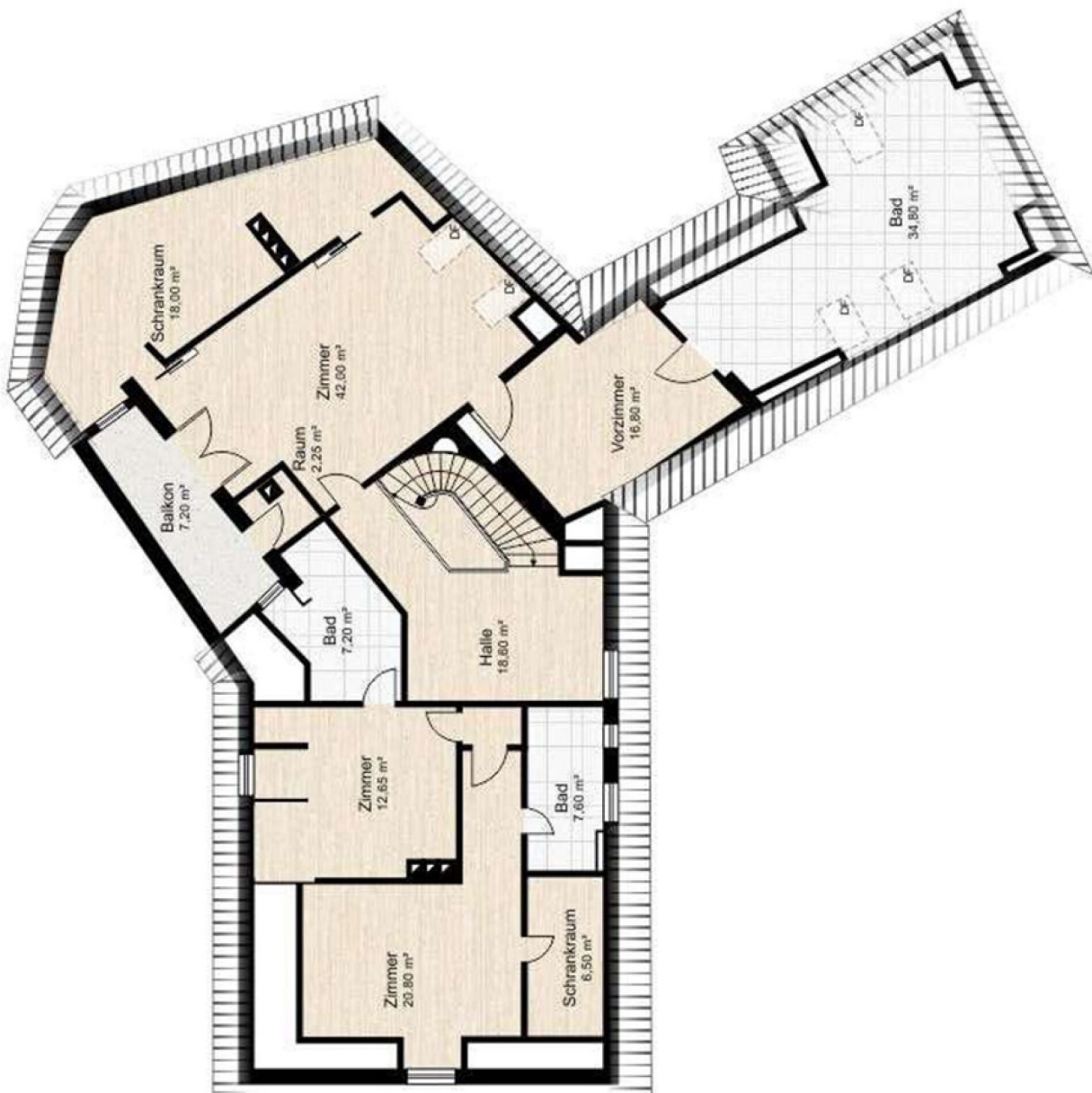


Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.



LIFESTYLE
PROPERTIES

Plan



Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.



Plan



Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.



LIFESTYLE
PROPERTIES

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.