

**Nettes Haus, gepflegter Bau- im wunderbaren Bad  
Fischau!**



Südwestseite

**Objektnummer: 701**

**Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2721 Bad Fischau-Brunn
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 243,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,89
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,67 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

(NEU ab 01.07.2024 ggf. Befreiung der Grundbuch Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum )

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











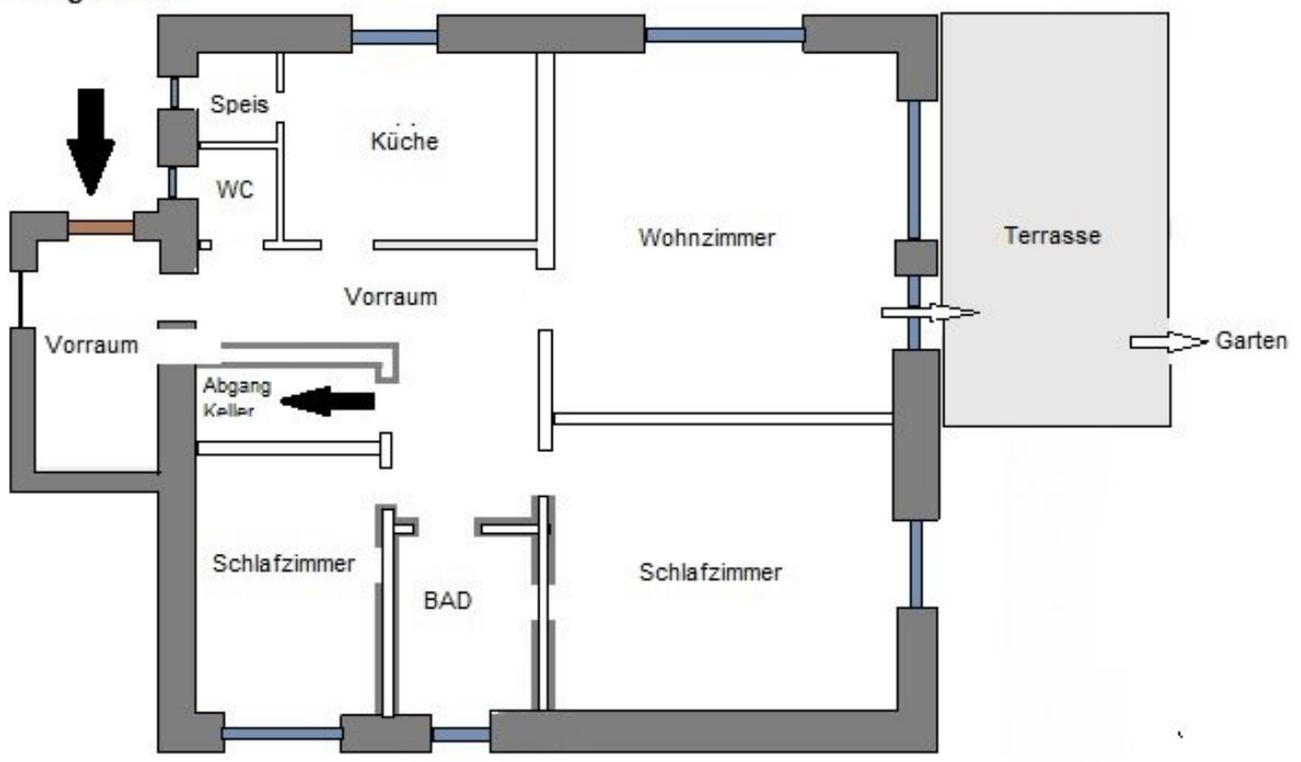




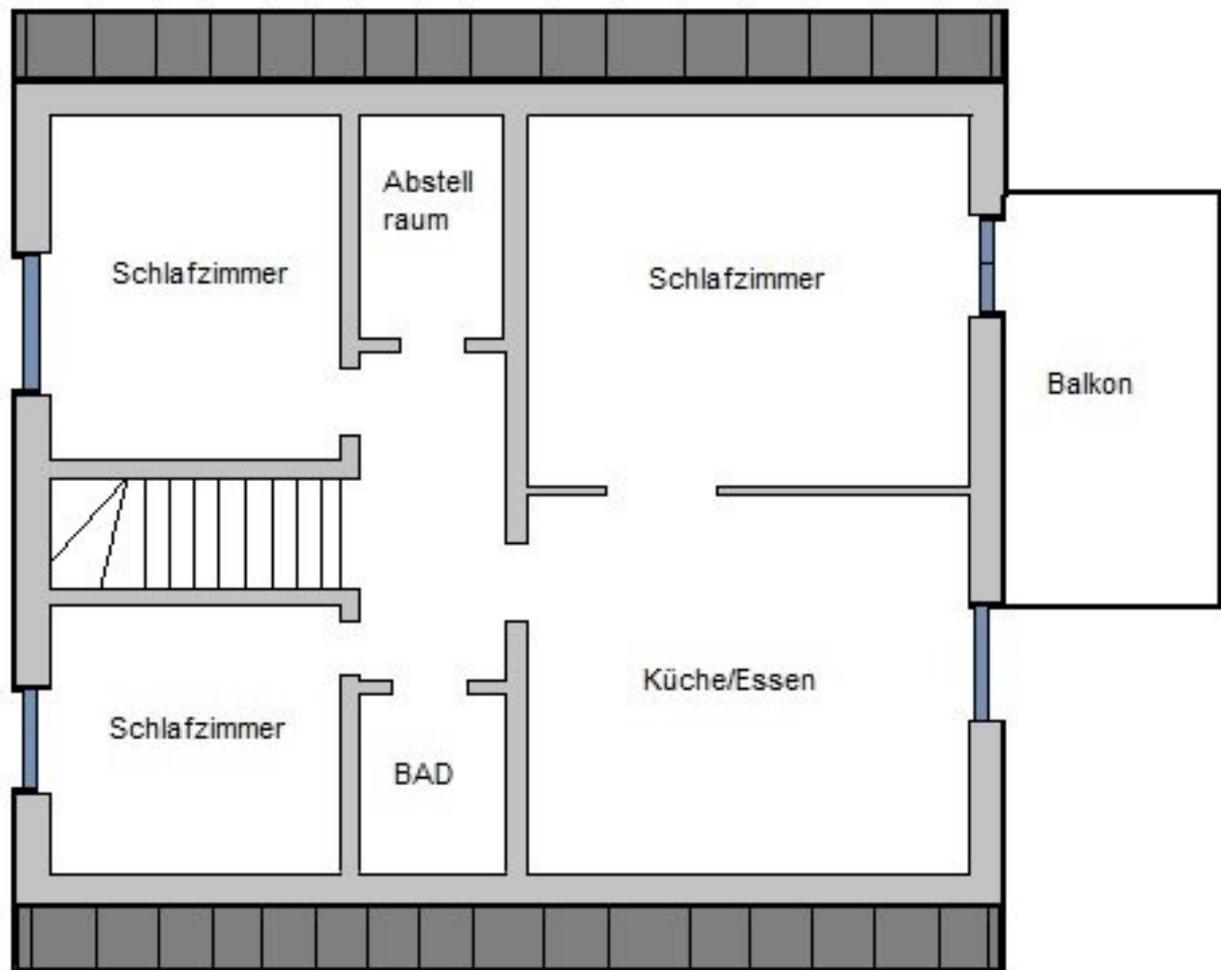


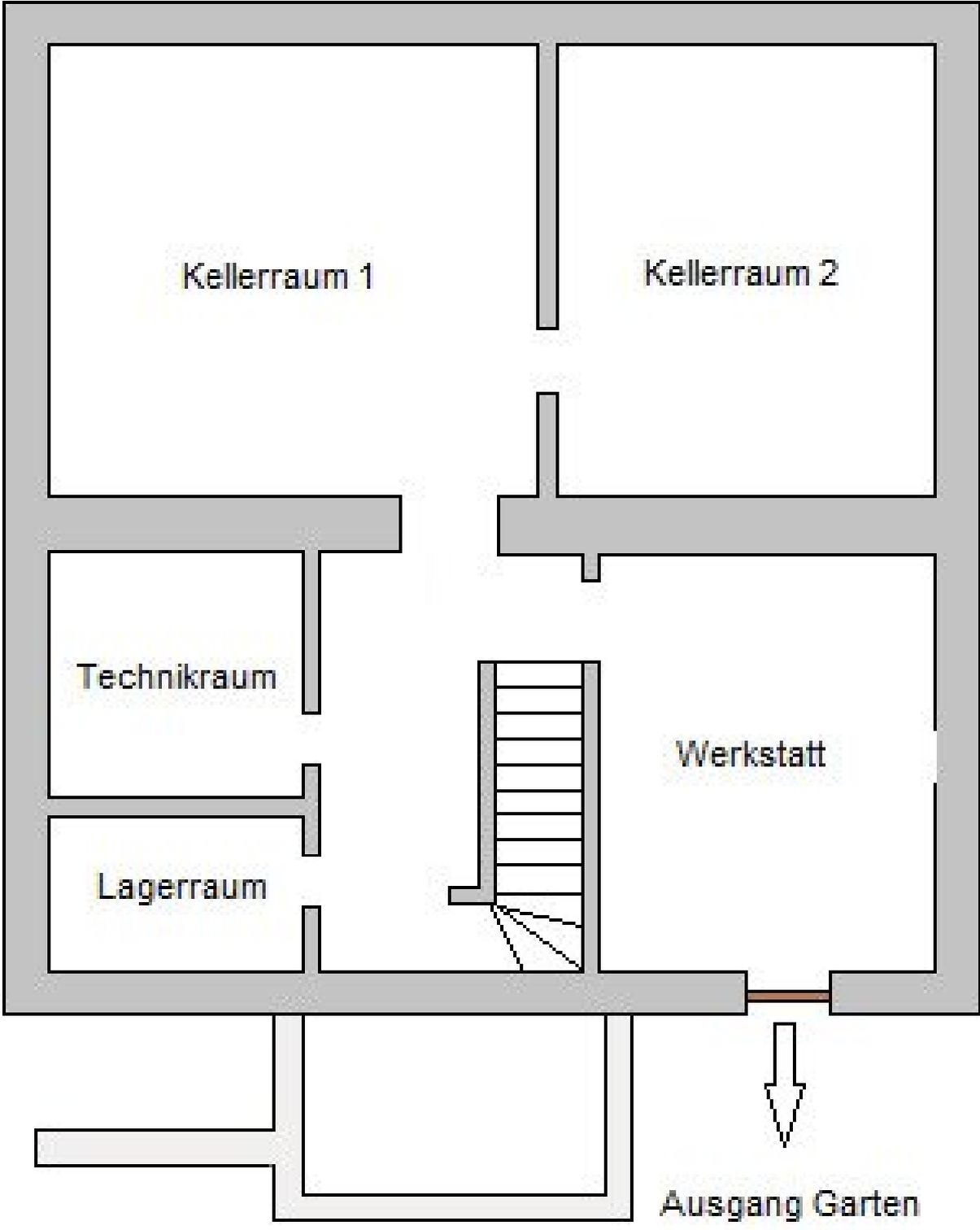


Erdgeschoß



# Keller



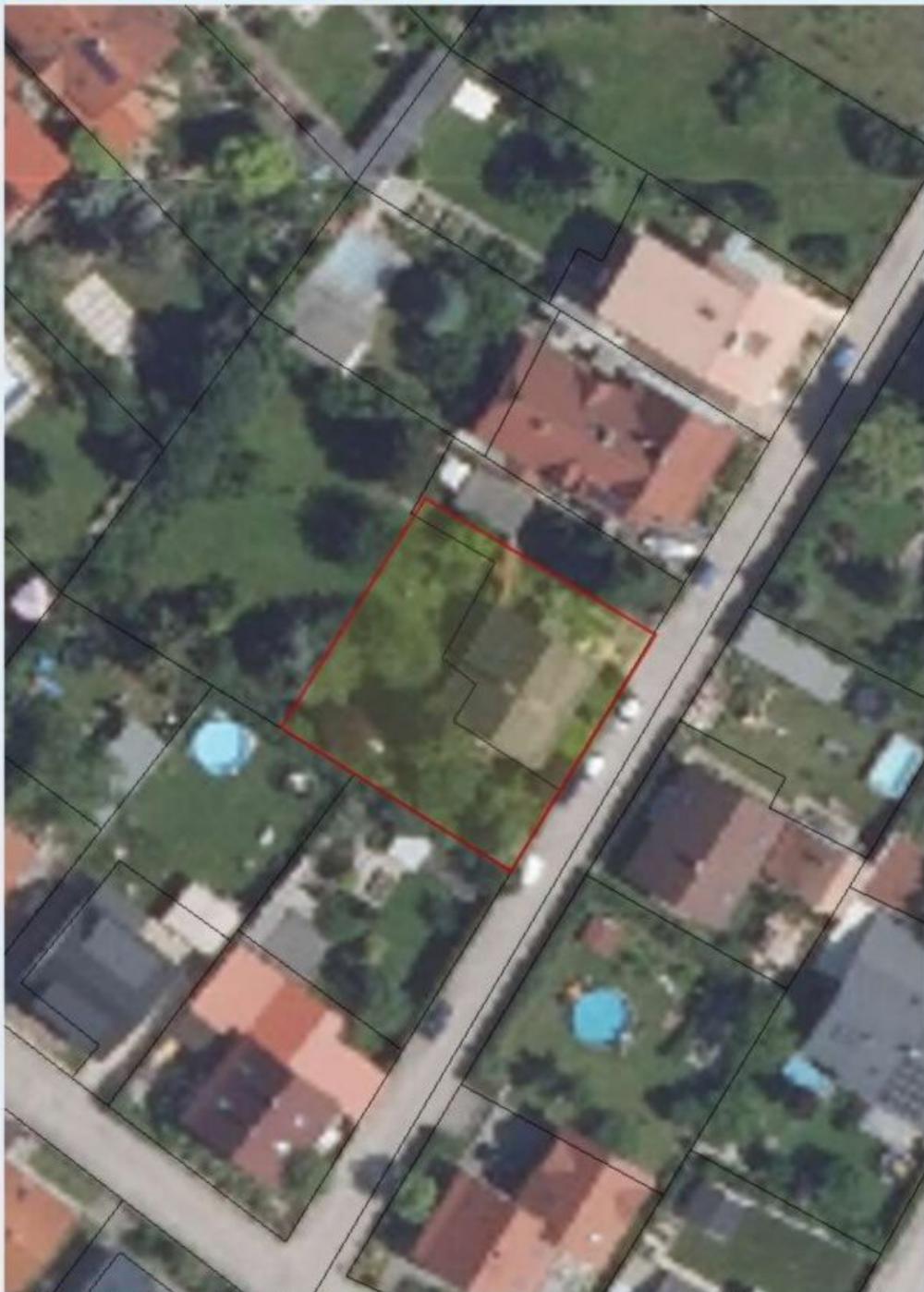




Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 03.10.2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 03.10.2024

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Fischau-Brunn, Niederösterreich! Dieses auf einem 630m<sup>2</sup> großen Grund befindliche Mehrfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch alle Annehmlichkeiten, die Sie sich von Ihrem Traumhaus wünschen. Mit einem Kaufpreis von 369.000,00 € und einer großzügigen Wohnfläche von 152m<sup>2</sup> ist dieses Haus perfekt für Familien oder Investoren, die auf der Suche nach einer lukrativen Immobilie sind.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die auf zwei Etagen verteilt sind. Sie werden sofort von der gepflegten und einladenden Atmosphäre des Hauses beeindruckt sein. Der schöne nach Südwest ausgerichtete Garten, und eine tolle nach Süden ausgerichtete Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne zu genießen und sich zu entspannen. Mit insgesamt 2 Stellplätzen haben Sie immer ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Vom Eingangsbereich gelangt man durch den Vorraum in die vollausgestattete Küche und anschließender Speis, diese bieten ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Des Weiteren befinden sich auf diesem Geschöß noch ein geräumiges Wohnzimmer, mit Ausgang auf die südseitige Terrasse, 2 Schlafzimmer und ein Bad. Über den Stiegenaufgang gelangt man in das 1.Obergeschoß. Auch dieses Geschöß ist großzügig mit einer Küche, Wohnbereich, Badezimmer und zwei weiteren hellen Zimmern ausgestattet.

Vom Vorraum im Erdgeschoß gelangt man über eine breite Stiege in das großzügige Kellergeschoß. Neben der Heizungszentrale plus Lagerraum, bieten 3 große Räume jede Menge Platz für Hobbies und Lagermöglichkeiten. Man gelangt auch von einem dieser Räume direkt in den Garten.

Der Grünblick aus dem Haus ist atemberaubend und vermittelt Ihnen ein Gefühl von Ruhe und Natur. Die perfekte Umgebung, um dem Alltagsstress zu entfliehen und zur Ruhe zu kommen. Der Garten ist ideal für Kinder zum Spielen und Toben oder für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie.

Das Haus ist in einem guten Zustand und verfügt über hochwertige Bodenbeläge wie Parkett, Teppich und Fliesen. Die Etagenheizung, befeuert durch Gas, sowie ein zuschaltbarer, intakter Öl- bzw. fester Brennstoffofen sorgen für angenehme Wärme in den kalten Monaten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einem Autobahnanschluss sowie einem Bahnhof in der Nähe. Sie können also problemlos in die umliegenden Städte reisen oder zur Arbeit pendeln. Ebenfalls kann Bad Fischau-Brunn mit Kultur punkten. Ob es die Konzerte im Thermalbad (Blue Monday's) oder auch diverse Ausstellungen und klassische Konzerte im gemeindeeigenen Schloss sind, in Bad

Fischau-Brunn wird einiges geboten. Außerdem sind Freizeit- und Sportanlagen (Tennis, Fußball, Stocksport, Outdoor-Fitness etc.) in wenigen Minuten zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar.

In der direkten Umgebung befinden sich ein Kindergarten und eine Bäckerei, die Ihren täglichen Bedarf decken. Auch Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot präsentieren zu dürfen und Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim zu helfen. Worauf warten Sie noch? Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Bad Fischau-Brunn, Niederösterreich!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <6.000m  
Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap