

**wunderschön renovierte Jahrhundertwendevilla im  
Kurpark zu verkaufen**



**Objektnummer: 6291/6498**

**Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schubertallee
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7202 Bad Sauerbrunn
Wohnfläche:	197,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 136,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.  
Schubertallee 12  
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268

F +43(2625) 32268

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

















## Objektbeschreibung

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** 707 m<sup>2</sup> **WOHNFLÄCHE:** ca. 197 m<sup>2</sup> **BAUJAHR:** ca. 1926

**ERDGESCHOSS:** Windfang, großer Vorraum, Küche, großzügiges Wohnzimmer mit Erker, Esszimmer, Dusche mit WC; Abstellraum, schöner Wintergarten

**OBERGESCHOSS:** Vorraum, Schlafzimmer, Gästezimmer mit Duschbad, Bibliothek bzw. Arbeitszimmer mit Ausgang auf die Dachterrasse, Bad mit WC;

**DACHGESCHOSS:** Vorraum, 2 große Kinderzimmer, Bad und WC;

**KELLER:** Teilkeller

**HEIZUNG:** Gaszentralheizung und Schwedenofen **HWB:** 136,7 kwh/m<sup>2</sup>a **fGEE:** 2,48

**NEBENGEBÄUDE:** Garage, Geräteschuppen

Diese im Jahre 1926 errichtete Villa wurde in den letzten Jahren aufwendig renoviert. Die Kombination als stilvollen Altbau und der besonderen Lage direkt im Kurpark von Bad Sauerbrunn sind einzigartig. Die Liegenschaft erstreckt sich über 3 Wohnebenen und ermöglicht so unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss ist der gediegene Wohnbereich situiert, zusätzlich wurde ein wunderschöner Wintergarten errichtet. Im Obergeschoss befindet sich ein Gästezimmer mit angeschlossenem Duschbad, das Schlafzimmer, ein Badezimmer, sowie die Bibliothek mit Ausgang auf die Dachterrasse und Blick in den Kurpark. Das Dachgeschoss verfügt über ein Badezimmer und 2 weitere große Zimmer, welche als Kinderzimmer oder auch als Fitnessraum, Hobbyraum, etc. genutzt werden können. Die Zufahrt ist über eine Schrankenanlage geregelt und nur für Anrainer gestattet, selbstverständlich verfügt diese wunderschöne Villa über eine eigene Garage.

**KAUFPREIS: € 549.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <8.750m  
Höhere Schule <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <4.250m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap