

**ELEGANTE DOPPELHAUSHÄLFTE! Erstbezug mit  
Luxusausstattung, Panoramablick & Top-Energieeffizienz!**



**Objektnummer: 1757/133**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2721 Bad Fischau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	157,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	175,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

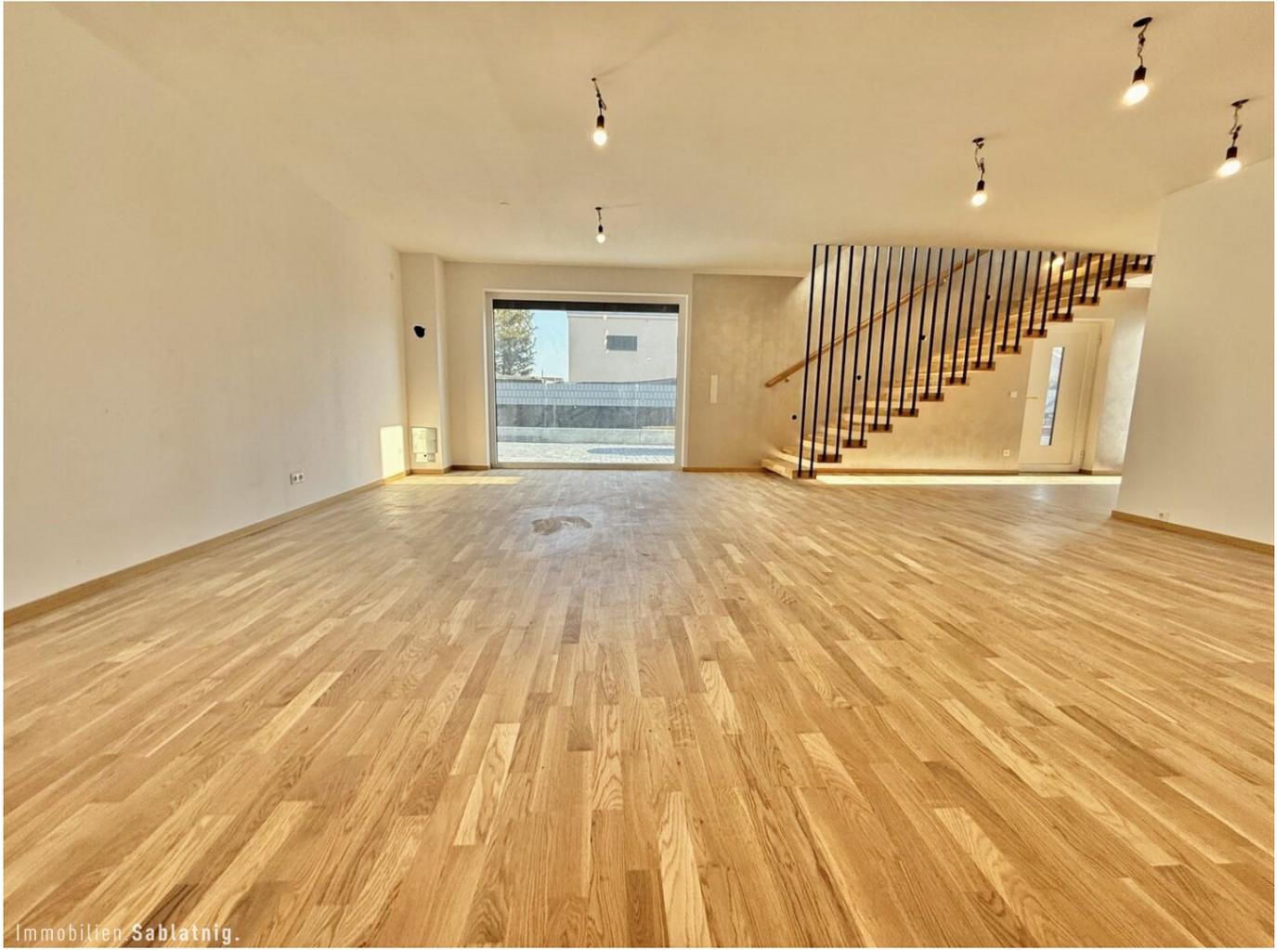
## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch





Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.





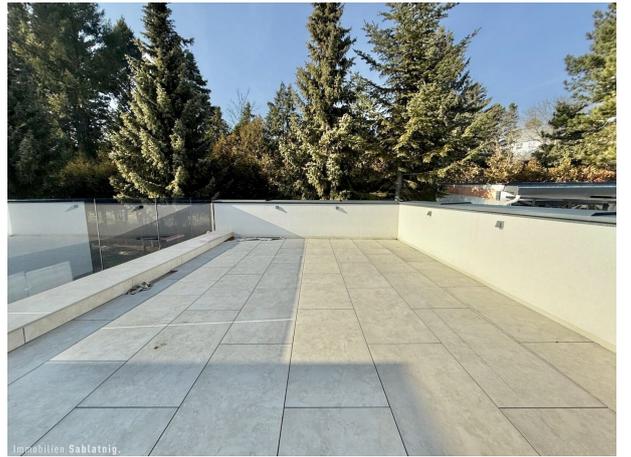
Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.

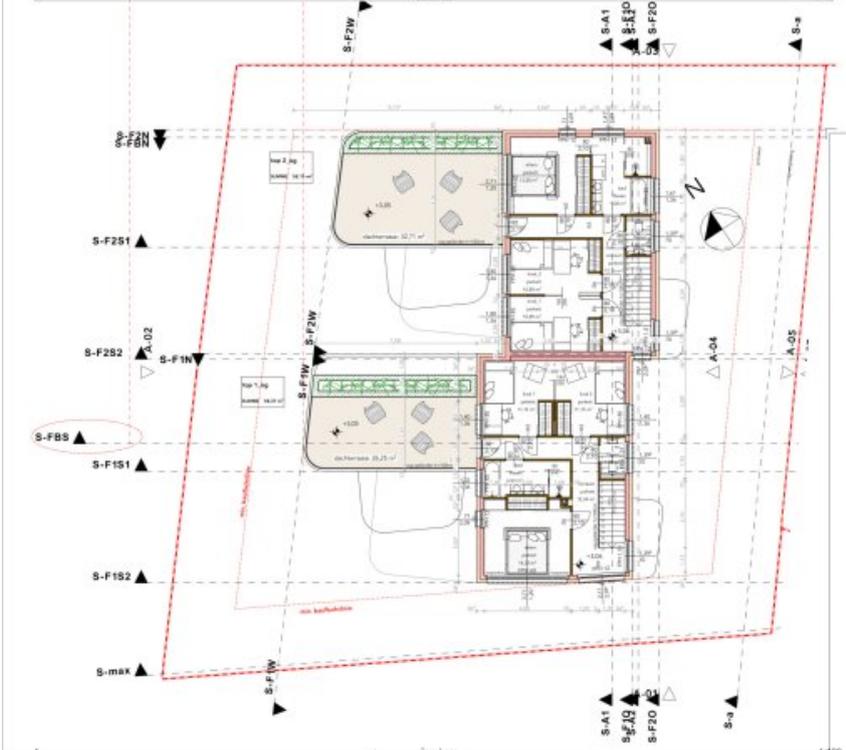
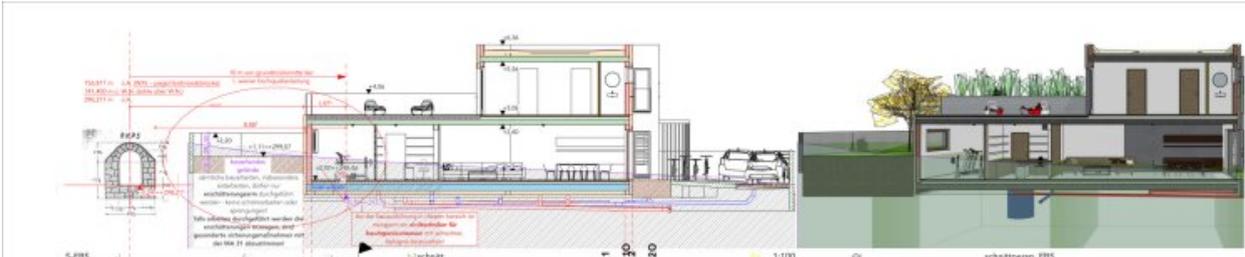


Immobilien.Sablatnig.









plan a b c d e f g						
<p>03-03            2110 wohnen am leberweg_bsd_fachau            einreichplan L wiener hochschuleleitung</p>						
<p>03-03            2110 wohnen am leberweg_bsd_fachau            einreichplan L wiener hochschuleleitung</p>						
<p>03-03            2110 wohnen am leberweg_bsd_fachau            einreichplan L wiener hochschuleleitung</p>						
<p>03-03            2110 wohnen am leberweg_bsd_fachau            einreichplan L wiener hochschuleleitung</p>						



einreichplanung\_2022-05-20

projekt: 2110 wohnen am leberweg\_bsd\_fachau einreichplan L wiener hochschuleleitung  
 architekten: 03-03  
 2110 wohnen am leberweg\_bsd\_fachau  
 einreichplanung\_2022-05-20

architekt: 03-03  
 2110 wohnen am leberweg\_bsd\_fachau  
 einreichplanung\_2022-05-20

architekt: 03-03  
 2110 wohnen am leberweg\_bsd\_fachau  
 einreichplanung\_2022-05-20

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem stilvollen Eigenheim in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, das dennoch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte bietet? Dann könnte diese moderne Doppelhaushälfte in Bad Fischau genau die richtige Wahl für Sie sein.

Eckdaten auf einen Blick:

- Erstbezug – modernes Wohnen in höchster Qualität
- 5 Zimmer – großzügige Raumaufteilung für individuelle Gestaltung
- 2 Bäder, 2 separate WCs – ideal für Familien und Komfortliebhaber
- Wohnfläche: ca. 157,93 m<sup>2</sup> – großzügiges Platzangebot
- Hochwertige Ausstattung – stilvolle Materialien für höchsten Wohnkomfort
- Großzügige Terrasse – perfekte Oase zum Entspannen
- Atemberaubender Fernblick – genießen Sie die umliegende Natur
- 2 Stellplätze – bequemes Parken direkt vor der Haustür
- Moderne Heiztechnik – Fußbodenheizung mit Fernwärme und zusätzlicher Luftwärmepumpe

Exklusives Wohnen in einer traumhaften Umgebung

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> bietet diese Doppelhaushälfte ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Fünf großzügig geschnittene Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es als geräumiges Familienheim, Home-Office oder persönliche Rückzugsorte.

Der Erstbezug ermöglicht Ihnen, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche bei der Gestaltung und Einrichtung direkt umzusetzen. Besonders hervorzuheben ist die weitläufige Terrasse, die zum Entspannen einlädt – genießen Sie hier den ganzen Tag über die Sonne und lassen Sie den Abend in angenehmer Atmosphäre ausklingen.

Für Ihren Komfort stehen Ihnen zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs zur Verfügung – ein echter Vorteil für Familien oder Gäste. Die hochwertigen Fliesen- und Parkettböden verleihen dem Haus eine edle Optik und sorgen für ein behagliches Wohngefühl.

## Nachhaltige Technik und maximaler Wohnkomfort

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zusätzlich ist eine Luftwärmepumpe vorhanden, die energieeffizientes und umweltfreundliches Heizen ermöglicht.

## Ein Blick, der verzaubert – Wohnen mit Panoramaausblick

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der atemberaubende Weitblick auf die umliegende Natur. Lassen Sie Ihren Blick über die Landschaft schweifen und genießen Sie die Ruhe und Schönheit dieser einzigartigen Region.

## Perfekte Infrastruktur & Freizeitmöglichkeiten

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht dieses Haus besonders attraktiv:

- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Autobahnanschluss und Bahnhof in der Umgebung – schnelle Verbindung nach Wiener Neustadt und Baden
- Nahversorgung – eine Bäckerei in der Nähe sorgt für frisches Gebäck am Morgen

Für Ihre Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten:

- Wander- und Radwege direkt vor der Haustür
- Wintersportmöglichkeiten im nahegelegenen Schneeberggebiet

Überzeugen Sie sich selbst!

Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese moderne Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt – hochwertiges Wohnen in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

Ihr Ansprechpartner:

Daniel Robin Schmidt

Telefon: +43 676 555 3920

E-Mail: [schmidt@immobilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immobilien-sablatnig.at)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <6.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap