

Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

# Jugendstylvilla

**CODICE OGGETTO: 20243345021**



PREZZO D'ACQUISTO: 2.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 463,3 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.116 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	20243345021
Superficie netta	ca. 463,3 m <sup>2</sup>
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1907
Garage/Posto auto	2 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.395.000 EUR
Casa	Villa
Soggetto alla commissione	Sì
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 92 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	0.98 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



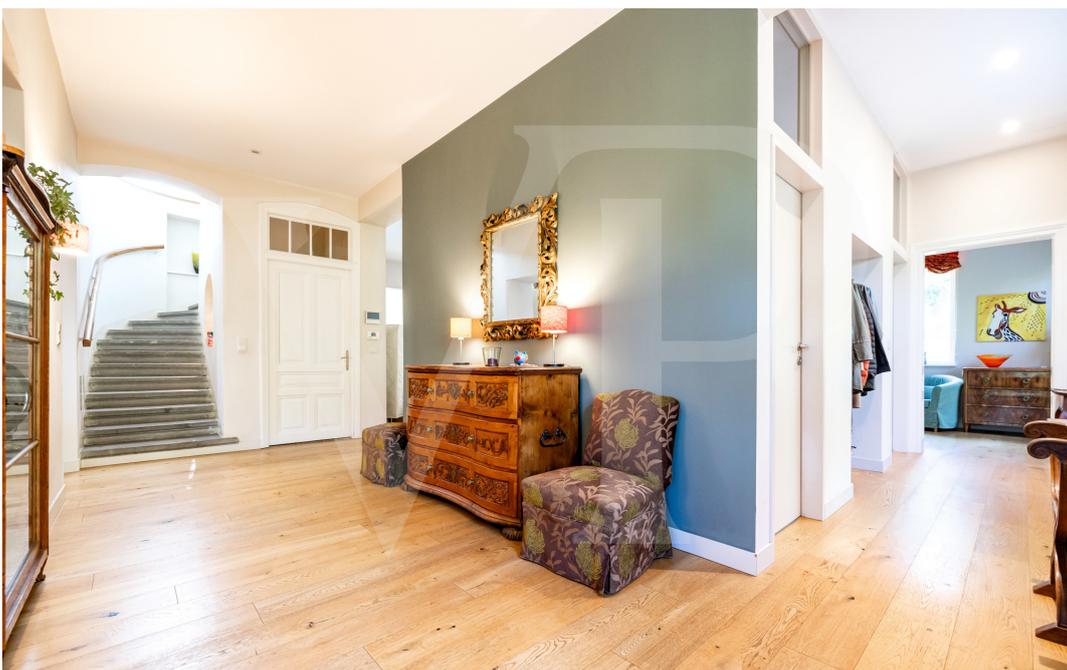
CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



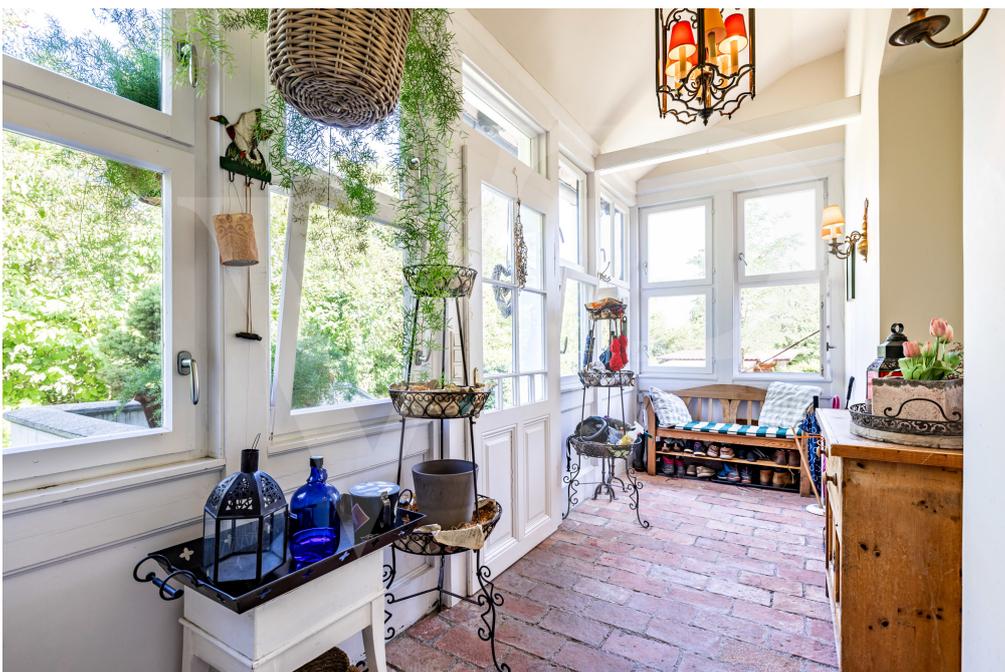
CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



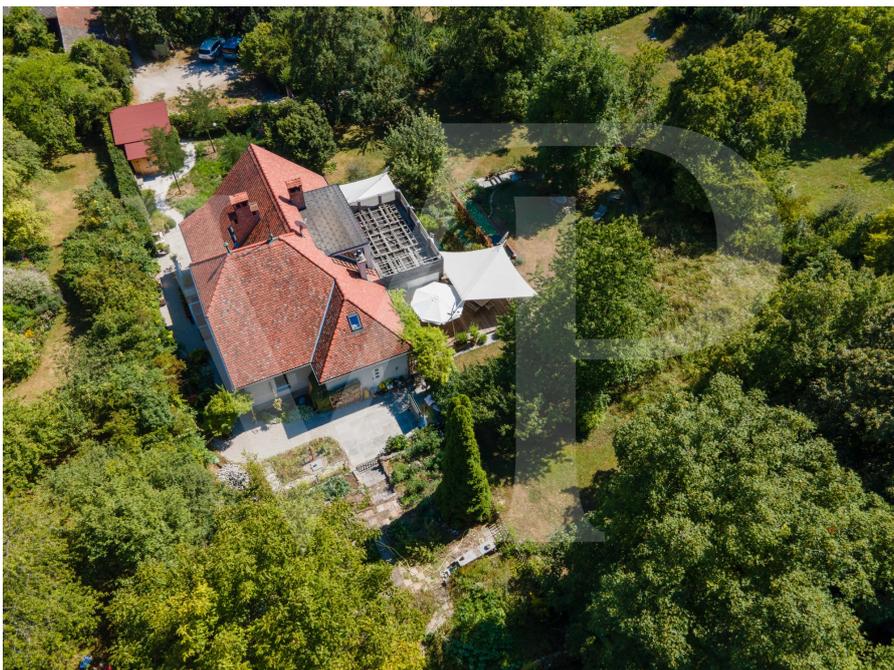
CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn**

## Una prima impressione

Diese beeindruckende, im Jahr 1907 erbaute Villa in Bad Fischau vereint historischen Charme mit modernem Komfort. Im Jahr 2011 wurde das Anwesen umfassend saniert und erweitert, wodurch es heute großzügige Wohnräume, elegante Architektur und einen traumhaft angelegten Garten bietet. Diese einzigartige Immobilie verbindet den Glanz vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten des 21. Jahrhunderts und garantiert ein exklusives Wohnerlebnis in einer der gefragtesten Lagen Niederösterreichs. Große Fenster lassen viel Licht in die großzügig geschnittenen Räume, während die hohen Decken und kunstvolle Details den historischen Charakter des Hauses unterstreichen. Die 2011 durchgeführten Sanierungsarbeiten haben die Immobilie in einen exzellenten Zustand versetzt, ohne den Charme der ursprünglichen Architektur zu beeinträchtigen. Zu den durchgeführten Arbeiten zählen: \* Teilweise thermische Sanierung des Altbestands \* Umbau des bestehenden Kellergeschosses zu Wohnräumlichkeiten \* Zubau im Keller- und Erdgeschoss \* Ausbau des Dachgeschosses \* Einbau eines neuen Kessels für Heizung und Warmwasser \* Thermenerneuerung Das Erdgeschoss beherbergt ein großzügiges Wohnzimmer und 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 Zugang zu der Terrasse. 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. Im ebenerdigen und hellen Untergeschoss wurde, im Zuge der Kernsanierung, eine, de facto, selbstständige Wohnung errichtet, inklusive 3 Schlafzimmern, Wohnküche und Bad. Außenbereich: Der großzügige Grundstück mit einer Fläche von 3.116 m<sup>2</sup> ist eine grüne Oase, die viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet. Der alte Baumbestand, gepflegte Rasenflächen und blühende Sträucher und Obstbäume schaffen eine malerische Kulisse. Eine weitläufige Terrasse lädt zu gemütlichen Sommerabenden ein. Der Garten bietet zudem ausreichend Platz für einen Pool oder einen Kinderspielbereich, wodurch er sowohl für Familien als auch für Gartenliebhaber ideal ist. Diese herrschaftliche Villa in Bad Fischau ist eine seltene Gelegenheit, eine historische Immobilie mit modernem Komfort zu erwerben. Der exklusive Charakter des Anwesens und der großzügige Garten machen dieses Objekt zu einem perfekten Zuhause für Liebhaber von Stil und Eleganz.

**CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn**

## Tutto sulla posizione

Die Villa befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen, begehrten Wohngegend von Bad Fischau, einem idyllischen Kurort, der für seine Heilquellen und das historische Thermalbad bekannt ist. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Wien ist in nur etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Liebhaber ländlicher Idylle macht. Besonderheiten: \* Historische Bausubstanz mit hochwertiger Sanierung und Modernisierung \* Große, lichtdurchflutete Räume mit stilvollen Details \* Modern ausgestattete Küche und Bäder \* Repräsentativer Wohnsitz mit exzellenter Anbindung \* Traumhaft angelegter Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

CODICE OGGETTO: 20243345021 - 2721 Bad Fischau / Brunn an der Schneebergbahn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1° distretto  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)