

**gepflegtes Jahrhundertwendehaus im Villenviertel –  
Waldrandlage, zentrumsnah, mit Sauna, Pool, Garagen  
und bester Anbindung - Wohnen und Arbeiten im Kurort**



**Objektnummer: 6291/6418**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Stiegengasse                      |
| Art:                          | Haus                              |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 7202 Bad Sauerbrunn               |
| Wohnfläche:                   | 295,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 425,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | D 184,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,27                            |
| Kaufpreis:                    | 795.000,00 €                      |
| 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.

























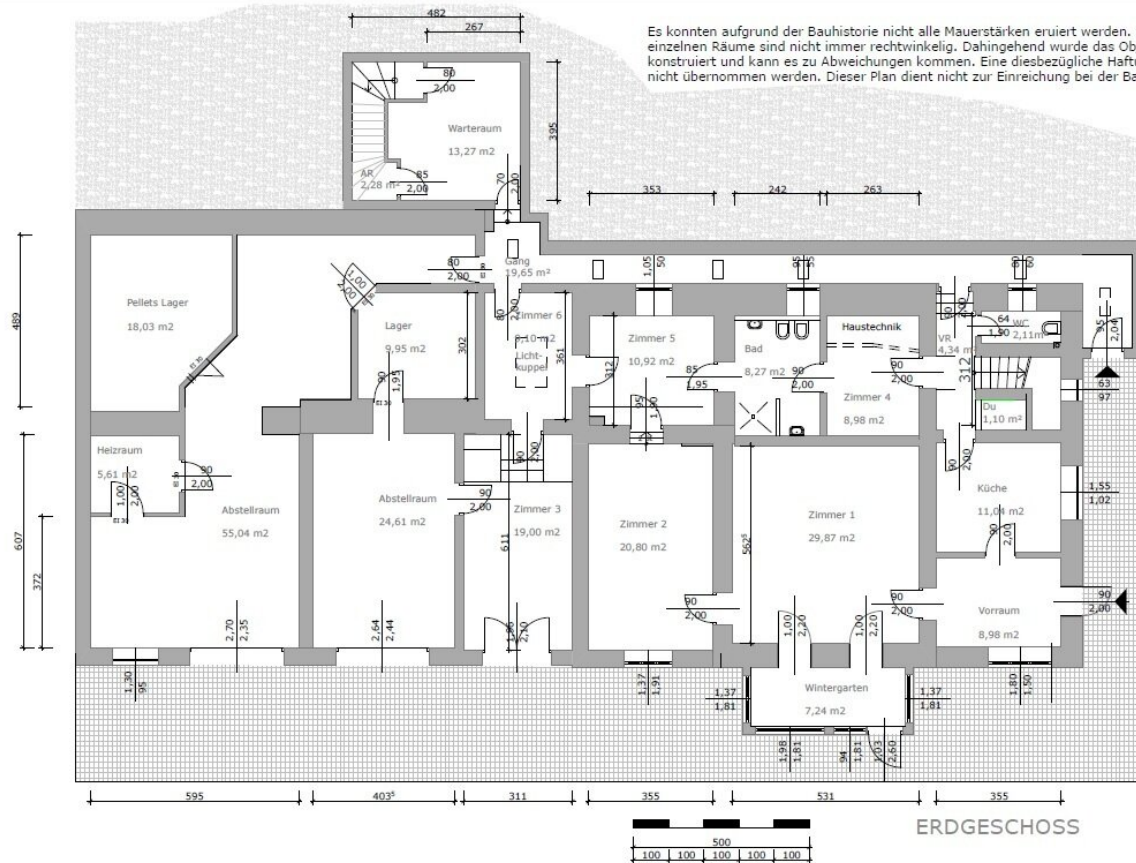




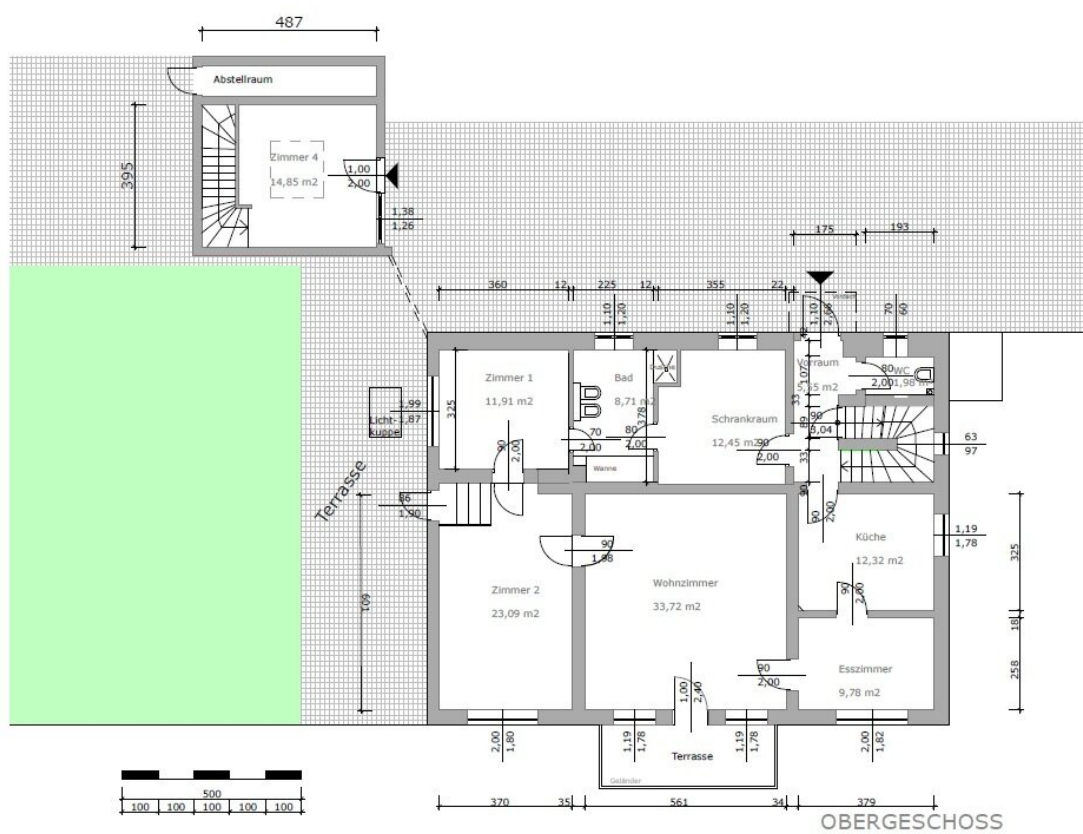














## Objektbeschreibung

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** ca. 1.292 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE:** ca. 295 m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE:** ca. 425 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS ca. 160 m<sup>2</sup>:** Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit Veranda, Schlafzimmer, 2 Garderoben, Badezimmer mit Dusche und WC, Gäste WC, Büro; ca. 15 m<sup>2</sup> großer Praxisraum mit separatem Eingang

**OBERGESCHOSS ca. 135 m<sup>2</sup>:** Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer mit Ausgang auf die ca. 190 m<sup>2</sup> große Terrasse, Kinderzimmer, Badezimmer mit WC, Dusche und Ankleideraum, Gäste WC;

**TERRASSE:** begrünte Terrasse ca. 190 m<sup>2</sup> mit kleinem Swimmingpool, Sauna, Pergola mit Sommerküche und Grillplatz

**HEIZUNG:** neuwertige Gasbrennwertheizung (2018), Warmwasser über Solaranlage

**HWB:** 184,4 kwh/m<sup>2</sup>a      **fGEE:** 2,27

**NEBENGEBÄUDE:** 2 Garagenplätze, Werkstätte, Heizraum;

Diese gepflegte Liegenschaft besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie eine hochwertige und durchdachte Ausstattung. Sie gliedert sich in einen weitläufigen Wohnbereich und mehrere separat angeordnete Büroräumlichkeiten. Dank getrennter Eingänge eignen sich die Bereiche ideal für die Nutzung durch zwei Familien oder für Freiberufler wie Anwälte, Steuerberater, Architekten oder Therapeuten, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Ein besonderes Highlight ist die oberhalb der Garagen gelegene, begrünte Terrasse auf Ebene des Obergeschosses. Diese exklusive Rückzugsoase bietet einen Swimmingpool, einen Grillplatz, eine Pergola mit Sommerküche sowie eine Sauna und lädt zu entspannten Stunden und geselligem Beisammensein ein.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung des Wohnraums.

Die südlich ausgerichtete Liegenschaft befindet sich in ruhiger und äußerst gefragter Wohnlage am Waldrand von Bad Sauerbrunn, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, Zentrumsnähe und ausgezeichneter



Wohnqualität macht diese Immobilie besonders attraktiv.

**KAUFPREIS: € 795.000,--**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <500m

Post <3.750m

Polizei <3.250m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap