

## **Luxus-Landhausvilla in Ruhelage mit traumhaftem Panoramablick**



**Objektnummer: 4438**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2721 Bad Fischau-Brunn
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	550,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	586,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84

































LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES









LIFESTYLE  
PROPERTIES

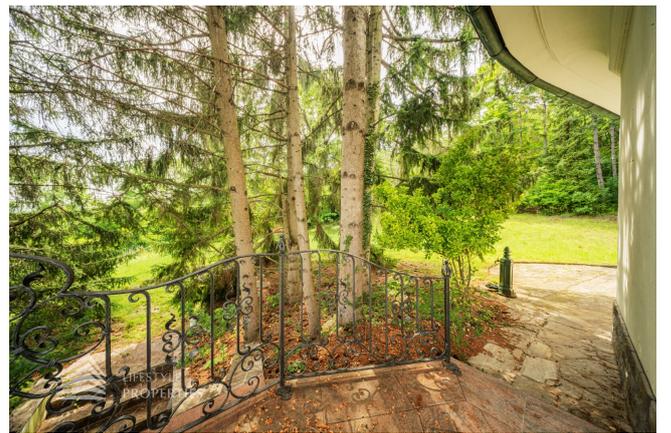


LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES





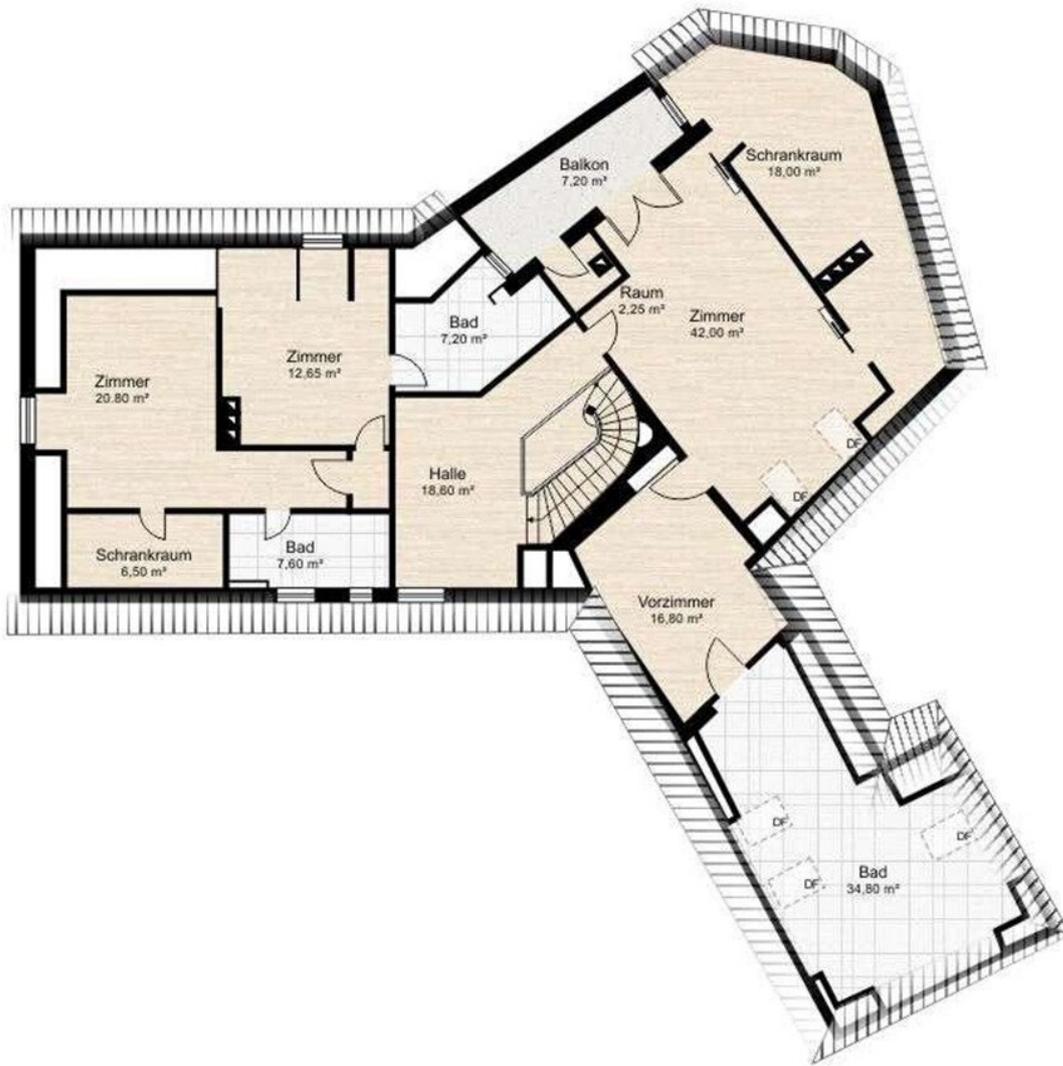








Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.



Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.



Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Jahrhundert-Luxus-Landhausvilla mit einem atemberaubenden Blick. Die Villa wurde 2015 hochwertig generalrenoviert, mit allen modernsten High-Tech-Gadgets ausgestattet und wurde seitdem nicht bewohnt – es handelt sich also um einen Erstbezug.

Die exklusive Villa befindet sich in Bad Fischau-Brunn und bietet ein parkähnliches Grundstück von ca. 2.839 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von ca. 586 m<sup>2</sup>. Zu den zahlreichen luxuriösen Annehmlichkeiten gehören vier Terrassen, eine Doppelgarage, alter Baumbestand, eine Sauna, ein Fitnessraum, eine Schwimmhalle, ein Dampfbad und vieles mehr. Beheizt wird die Villa mittels Gasheizung und sie verfügt über eine zentrale Klimaanlage sowie eine Luftfilteranlage, die für ein stets angenehmes Raumklima sorgt. Für zusätzliche Sicherheit ist eine Alarmanlage installiert. Die Villa teilt sich auf drei Etagen: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Grundstück öffnet sich in leichter Hanglage nach Süden und bietet eine atemberaubende Aussicht. In unmittelbarer Nachbarschaft finden Sie Weingärten und toskanischen Flair. Das Objekt verfügt zudem über ausreichend Parkmöglichkeiten im Garten, um Ihre Privatsphäre zu wahren. Maßgeschneiderte Möbel, Schränke, Betten und Küchen sind im Preis inbegriffen.

Nach dem Passieren des Vestibüls gelangen Sie in die lichtdurchflutete Halle. Auf der linken Seite befindet sich der Zugang zum separaten Apartment, das mit einem Zimmer mit Terrassenzugang, Küchenzeile, Garderobe, Badezimmer und einem WC ausgestattet ist.

Die Halle öffnet gegenüber der Eingangstüre den Zutritt zur ca. 63 m<sup>2</sup> großen Hauptterrasse, die einen wunderschönen Panorama-Weitblick bietet. Auf der rechten Seite befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit ca. 43 m<sup>2</sup>, einem Kamin und zwei Terrassentüren. Eine voll ausgestattete Einbauküche mit Miele-Geräten, ein Speisezimmer mit Westerrassenzugang, eine Bibliothek, die auch als Zigarren- oder Besprechungszimmer genutzt werden könnte, zwei Magazine und ein Korridor, der die Garage mit der Villa verbindet, runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Mit einer Wendeltreppe gelangt man in das Obergeschoss der Villa. Hier führt Sie eine geräumige Halle auf der linken Seite zu zwei getrennten Kinderzimmern, die jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen. Eines der Zimmer besitzt zusätzlich einen Schrankraum.

Auf der rechten Seite befindet sich das private Areal: das Hauptschlafzimmer ist ca. 42 m<sup>2</sup> groß und verfügt über einen Balkon, der einen atemberaubenden Panoramablick bietet. Neben dem Schlafzimmer liegt ein großer Schrankraum mit ausreichend Platz für zwei Garderoben. Das Boudoir öffnet sich zu einem beeindruckenden Badezimmer, das mit Marmor verkleidet ist. Es bietet einen Jacuzzi, einen großen Waschtisch mit zwei Becken, eine runde Dusche sowie eine Toilette. Jedes WC ist mit einer Bidet-Funktion und einem Warmlufttrockner ausgestattet, was den Komfort noch weiter erhöht.

Im Untergeschoss der Villa befindet sich eine luxuriöse Schwimmhalle mit einem Wellnessbereich, der direkten Zugang zu zwei weiteren Terrassen bietet. Der Edelstahlpool wird mittels modernster Ozontechnologie gewartet und verfügt über eine Gegenstromanlage. Zudem gibt es einen Fitnessraum, eine Sauna, ein Dampfbad, eine Garderobe und ein separates WC. Eine voll ausgestattete Küche mit Bar sorgt für besondere Wohlfühl-Atmosphäre und Entspannung.

Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich eine separate Wohnung mit zwei Zimmern, einem Schrankraum, einem Bad und einem WC. Diese Wohnung hat ebenfalls Zugang zur wunderschönen Terrasse. Ein Abstellraum führt zu drei weiteren Räumen für die Haustechnik.

Bad Fischau-Brunn befindet sich etwa 44 km südlich von Wien und grenzt an Wiener Neustadt. Im Ort gibt es ein Gesundheitszentrum, eine Schule, einen Kindergarten sowie das Gemeindeamt mit Bank, und das Thermalbad. Zudem bietet die Gemeinde einen Supermarkt, einen Bäcker, verschiedene Freizeitanlagen und mehrere Gaststätten.

Bad Fischau-Brunn ist hervorragend an die A2 Autobahn angebunden, die in nur 5 Minuten zu erreichen ist. Öffentliche Verkehrsmittel bieten eine bequeme Verbindung nach Wiener Neustadt und Wien. Die nahegelegene Stadt Wiener Neustadt, die in etwa 5 Minuten Fahrzeit erreichbar ist, bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Mit der Schnellbahn erreicht man den Wiener Hauptbahnhof in rund 50 Minuten.

Erleben Sie Luxus pur in dieser einzigartigen Villa, die höchsten Wohnkomfort und modernste Ausstattung bietet.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Aleksandar Mihajlovic, MSc

Real Estate Agent

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: +43 660 652 5500

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap