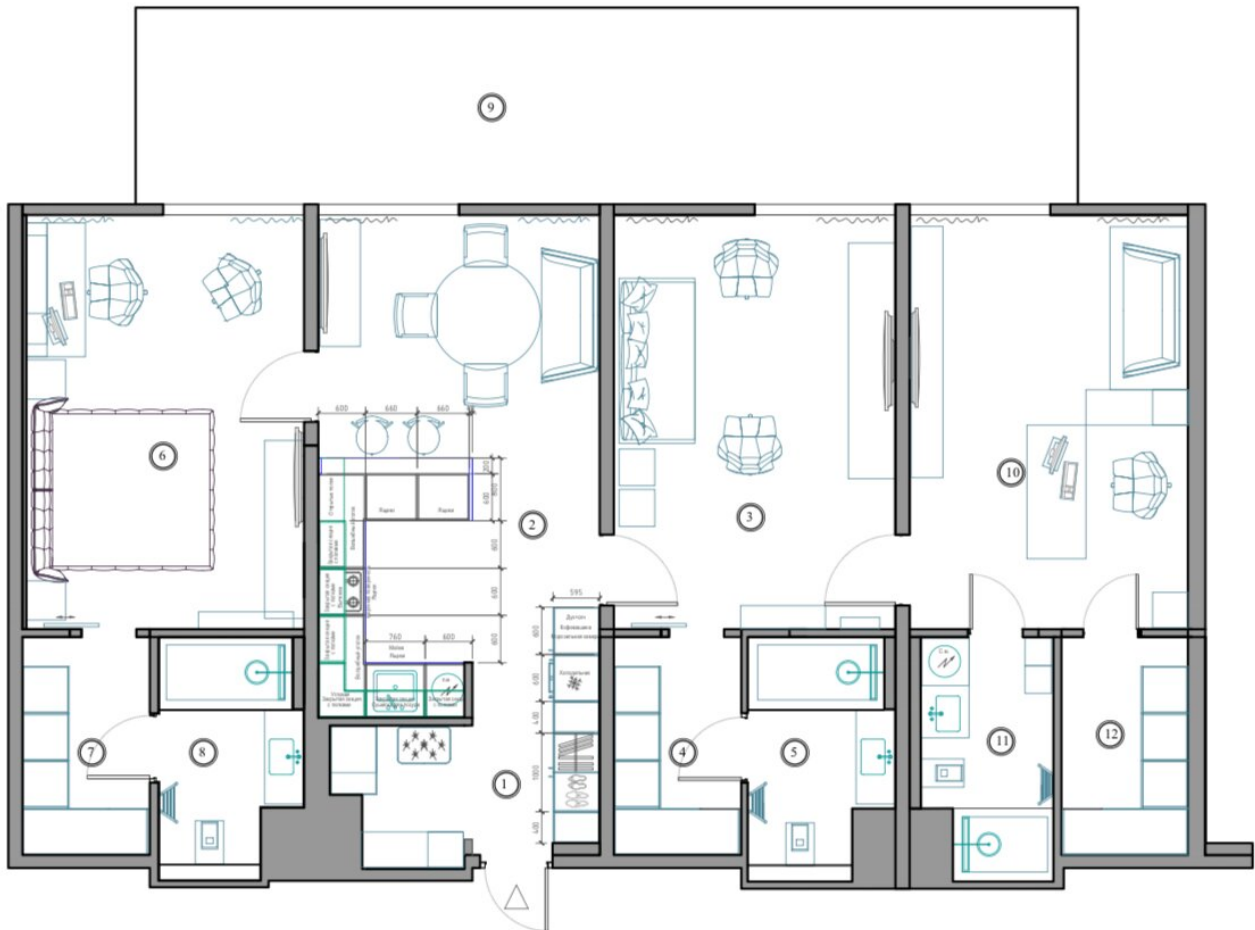


**Exklusive Eigentumswohnung im Thermenresort Das
Sonnreich, Bad Loipersdorf - Ferienwohnung, Investment
oder Hauptwohnsitz**



Objektnummer: 6268/177

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8282 Bad Loipersdorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	480,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elena Iakovleva

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42

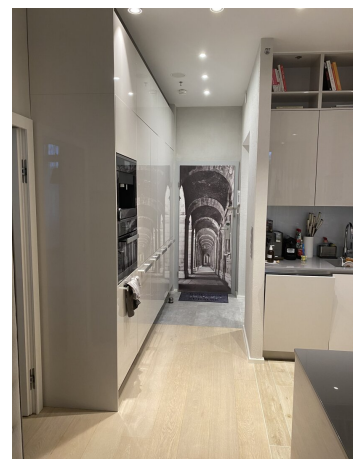
2103 Langenzersdorf

T +43 699 109 750 3

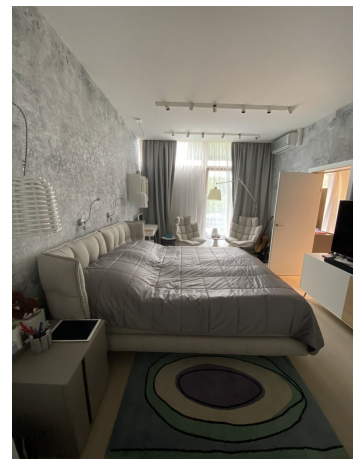
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

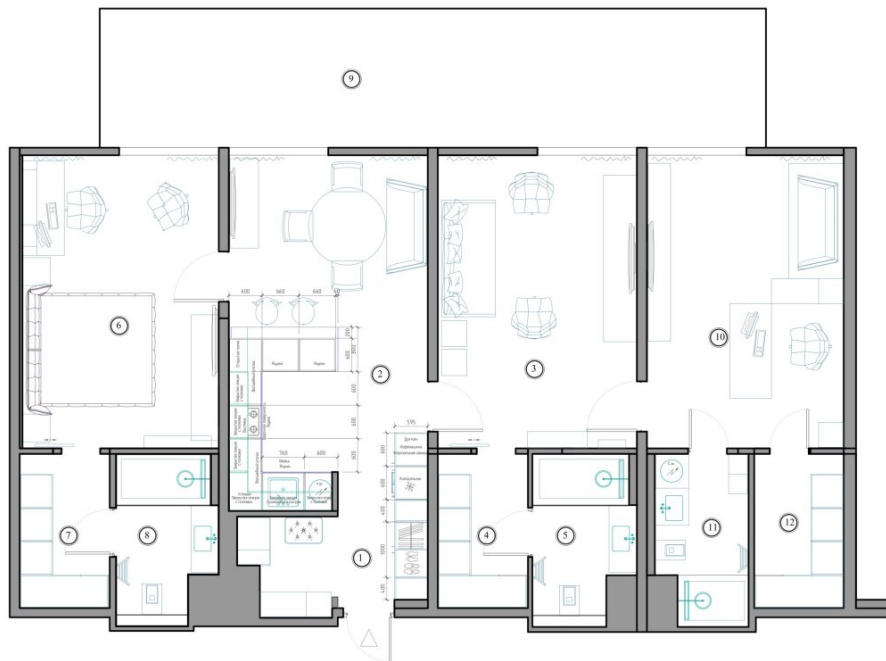












Экспликация проектируемых помещений :

№	Наименование помещения	S м²
1	Прихожая	5,6
2	Кухня-Столовая	23,2
3	Гостиная	19,1
4	Гардеробная	4,6
5	Ванная	5,2
6	Спальня	19
7	Гардеробная	4,6
8	Ванная	5
9	Балкон	30
10	Детская-Кабинет	19
11	Ванная	5
12	Гардеробная	4,5
Общая площадь :		144,8

						A3 M:60		
						Объект: KB&2D		
						Адрес: Schulstraße 219, 8282 Lohersdorf bei Fürstenfeld		
						Дизайн-проект квартиры		
						Р	4	35
						План расстановки мебели		
						KB&2D		

Итого: 144,8 м²

Планировка и фасад

Итого: 144,8 м²

Objektbeschreibung

Ob als Ferienwohnung, Investment oder Hauptwohnsitz – diese Wohnung im Hotel „Das Sonntreich“ in Loipersdorf ist die ideale Wahl für Sie.

Großzügige, vollmöblierte Wohnung im privaten Flügel eines Fünf-Sterne-Hotels

Die Apartments eignen sich auch ideal zur **Kurzzeitvermietung** – ein Einzimmer-Apartment wird zum Beispiel für ein Wochenende im September auf Booking.com um rund 378 € pro Nacht für zwei Personen angeboten.

? Objekt der Extraklasse – maximale Privatsphäre und Hotelkomfort

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Wohnung im privaten Flügel des Fünf-Sterne-Thermenhotels *Das Sonntreich*, einem der renommiertesten Resorts der steirischen Thermenregion.

Diese Immobilie vereint die Vorteile des eigenen Wohnraums mit dem Service-Niveau eines Luxusresorts.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, die Wohnung offiziell als Hauptwohnsitz zu melden – somit eignet sich das Objekt nicht nur als Ferienimmobilie, sondern als vollwertiger Wohnsitz.

? Komplette privat und exklusiv

- Der Flügel umfasst nur 20 Apartments, alle in Privateigentum
- Separater Eingang und privater Lift – kein Zugang vom Hotelbereich
- Absolute Ruhe, Privatsphäre und Sicherheit
- Im Kaufpreis inkludiert: 2 Eigentumsparkplätze

? Vorteile für Eigentümer

Direkter Zugang zur Therme Loipersdorf – in wenigen Minuten im Bademantel erreichbar.

Für Eigentümer kostenfrei nutzbar:

- 40-Meter-Schwimmbecken
- Großzügige Relaxzone
- Modern ausgestatteter Fitnessraum
- Saunen und Infrarotkabinen
- Sonnendeck und gepflegte Grünanlagen

Zusätzlich (optional):

- Professionelle Massagen, Kosmetik und Beauty-Behandlungen direkt im Haus – bequem über das Erdgeschoss erreichbar

? **Hotelservice auf höchstem Niveau**

- Restaurant und Bar im Hotelbereich
- Speisen- und Getränkeservice direkt ins Apartment möglich
- Reinigungs- und Apartmentbetreuung auf Wunsch buchbar

? **Lage & Erreichbarkeit**

- Direktbus *Thermenlandbus* ab Wien Hauptbahnhof – ca. 1 Std. 40 Min.
- Mit dem Auto – ca. 1 Std. 30 Min.
- In der Umgebung: Seen, Golfplätze, Schlösser, Weingüter, Parks
- In Gehweite:
 - o Cafés und Restaurants
 - o Traditionelle Heurige

o Zahlreiche Hotels mit kulinarischen und kulturellen Events

? **Objektdaten**

- Objekttyp: Wohnung
- Bauart: Neubau
- Zustand: neuwertig
- Sanierung: Designausbau 2020 nach individuellem Konzept
- Wohnfläche: 123 m²
- Etage: 4. Stock
- Zimmeranzahl: 4
- Nutzfläche: 123 m²
- Balkon: 30 m² (Zugang von allen Zimmern)
- Bodenbelag: exklusives Parkett
- Verfügbarkeit: sofort

? **Grundriss & Ausstattung**

- Eingangsbereich mit Zugang zu Küche und Essbereich
- Wohnküche mit Balkonzugang
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Schlafzimmer 1: begehbare Kleiderschrank, Bad, WC mit elektronischen Funktionen (Heizung, Waschfunktion, automatischer Deckel), Balkonzugang
- Schlafzimmer 2 / Büro: begehbare Kleiderschrank, Bad, WC mit elektronischen Funktionen, Balkonzugang, Projektionsleinwand

- In allen Zimmern: große Plasmafernseher
- Wohnzimmer: integriertes Deckensoundsystem eines führenden europäischen Herstellers

? **Hochwertige Bäder mit Naturstein**

Alle Bäder sind mit großformatigem Naturstein (1,80 × 1,00 m) ausgestattet, was den Räumen einen architektonisch klaren, monolithischen Look verleiht.

Die Duschbereiche in beiden Schlafzimmern sind ebenfalls in Übergröße (1,80 × 1,00 m) und mit Premium-Sanitäranlagen ausgestattet.

? **Küche & Technik**

- Küchenmöbel: Miele
- Geräte: Miele
 - o Kochfeld
 - o Backofen
 - o versenkbare Dunstabzugshaube
 - o Einbau-Kaffeemaschine
 - o Mikrowelle
- Im zweiten Schlafzimmer befindet sich zusätzlich eine Miele-Waschmaschine.

? **Der Balkon als erweitertes Wohnkonzept**

Der 30 m² große Balkon ist als komfortable Outdoor-Lounge gestaltet:

- Polstermöbel
- Esstisch mit 8 Stühlen

- 2 klappbare Liegestühle
- 2 Hängesessel-Schaukeln
- Bepflanzung mit Blumen und Grünflächen
- Beleuchtung inklusive Deckenleuchte über dem Tisch
- Blick ins begrünte Innengelände der Anlage

? Option zur Erweiterung

Direkt nebenan wird die Wohnung TOP 29 (56,7 m²) verkauft – eine Zusammenlegung beider Einheiten zu einer Gesamtfläche von bis zu 180 m² ist durch einen Durchgang möglich.

Diese Beschreibung basiert auf den Angaben des Verkäufers und erfolgt ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <4.500m
Post <5.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap