

## **Exklusives Domizil mit höchster Wohnqualität, großem Garten und Infinity-Pool**



Liegenschaft

**Objektnummer: 4608**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,95
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Irene Dräxler**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

















GARTEN

POOL

Terrasse  
~ 40 m<sup>2</sup>

Zimmer 1  
~ 12,7 m<sup>2</sup>

WC  
3,2 m<sup>2</sup>

Speis  
~ 6,9 m<sup>2</sup>

Laubengang

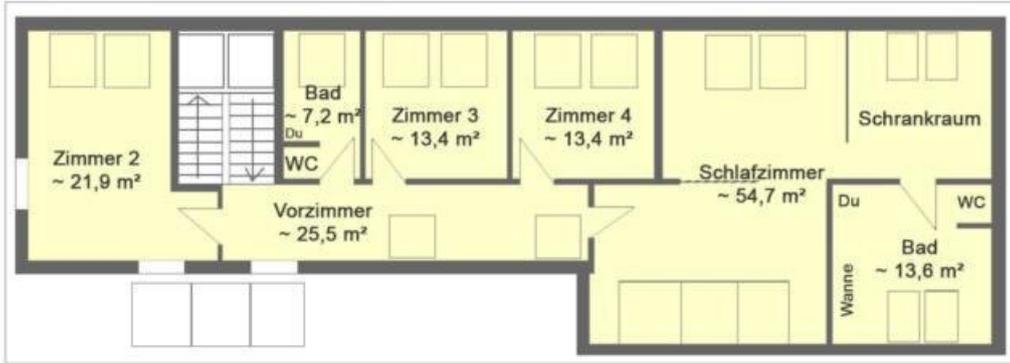
Vorraum  
~ 27 m<sup>2</sup>

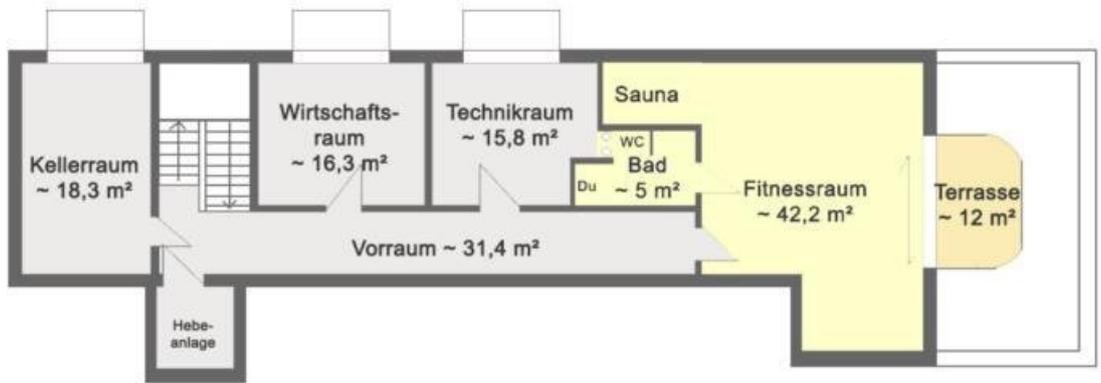
Wohn-Esszimmer  
~ 81,6 m<sup>2</sup>

Küche  
~ 18,4 m<sup>2</sup>

Terrasse  
~ 79 m<sup>2</sup>







## Objektbeschreibung

Diese luxuriöse, exquisite Liegenschaft mit großem Garten und Pool befindet sich in einer, aufgrund ihrer absoluten Grünruhelage begehrten Wohnsiedlung, im Ortsteil Breitenfurt Ost.

Wenige Autominuten entfernt findet man Supermärkte, Apotheke, eine Bank, praktische Ärzte, Fachärzte und Therapeuten, Tankstelle, einen Postpartner, mehrere Tierärzte und viele Direktvermarkter mit umfangreicher Produktpalette. Volksschule, Kindergarten und die Musikschule erreicht man auch zu Fuß nach etwa einer Viertelstunde, schneller mit dem Autobus. Die Haltestelle "Hirschentanz" der Buslinie 250 liegt nur rund 700 m entfernt, somit ist der Bahnhof Wien-Liesing mit Park&Ride und Schnellbahnanschluss und dem Einkaufszentrum Riverside beim Liesinger Platz öffentlich in nur ca. 20 Minuten erreichbar.

Über einen Waldweg direkt neben der Liegenschaft ist das 5er Loch des Breitenfurter Golfplatzes sogar zu Fuß erreichbar. Weiters stehen zur sportlichen Freizeitgestaltung eine Tennis- und Mehrzweckhalle, ein Skateboard-Platz, mehrere Reitställe und bei günstiger Schneelage sogar ein Schilift zur Verfügung. Für das leibliche Wohl sorgen Gastronomiebetriebe mit bodenständigem und internationalem Angebot.

Der Zugang erfolgt straßenseitig bzw. von der Garage aus über den überdachten Laubengang trockenen Fußes ins Erdgeschoß des Hauses. Vom zentralen Vorzimmer aus liegen linker Hand ein Zimmer sowie ein separates WC. Danach erstreckt sich das traumhafte, sonnendurchflutete ca. 82 m<sup>2</sup> große Wohn-Esszimmer mit Kachelofen und offenen Kamin.

Die hochwertige Tischler-Einbauküche mit angeschlossener Speis ist mit Miele-Markengeräten ausgestattet.

Hebeschiebetüren führen auf der einen Seite des Wohn-Esszimmers auf die nordwestliche Terrasse mit Abendsonne und ebenem, gepflegtem Garten. Ein Highlight ist sicher das Infinity-Stahl-Pool mit Gegenstromanlage, automatischer Abdeckung und Beleuchtung. Die Beheizung erfolgt über die am Poolhaus angebrachte Solaranlage. Das Poolhaus verfügt über ein ca. 36 m<sup>2</sup> großes Zimmer, das als Partyraum verwendet werden könnte sowie über ein Duschbad mit WC und einen Raum für die Pooltechnik.

Auf der anderen Seite des Wohn-Esszimmers, Richtung Südosten, liegt eine zweite Terrasse mit automatischer Beschattung (Sonnensegel) und gepflegtem Garten mit Hochbeeten.

Im Obergeschoß befinden sich drei nahezu gleich große Zimmer mit Dachflächenfenster. Mittig liegt ein Bad mit Dusche und zwei gegenüberliegenden Waschbecken sowie ein separates WC. Über den zentralen, hellen Gang erreichbar liegt der Master-Bedroom mit Ankleidebereich, Schrankraum mit Einbaukästen und Bad en Suite mit Wanne, Doppelwaschbecken, Dusche und WC.

Komplettiert wird das Raumangebot im Kellergeschoß mit einem Stau- bzw. Lagerraum, einem Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, einem Technikraum und einem derzeit als Fitnessraum ausgestatteten Raum. Eine Sauna bzw. ein Sanarium sowie ein Duschbad mit WC sind vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasbrennwertkessel Hoval (2020) bzw. mit festen Brennstoffen (Kachelofen und Kamin). Zwei Doppelgaragen mit elektrischem Rolltor und einer Wallbox bieten Platz für 4 PKW. Die Bewässerung des Gartens erfolgt automatisch, ein Mähroboter kümmert sich um den Rasen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <9.500m  
Bahnhof <8.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap