

**Luxus vom Feinsten! - Exklusive Liegenschaft mit Pool in  
Grünruhelage in Breitenfurt**



Hausansicht mit Pool

**Objektnummer: 4435**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	329,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,42
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Irene Dräxler**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34





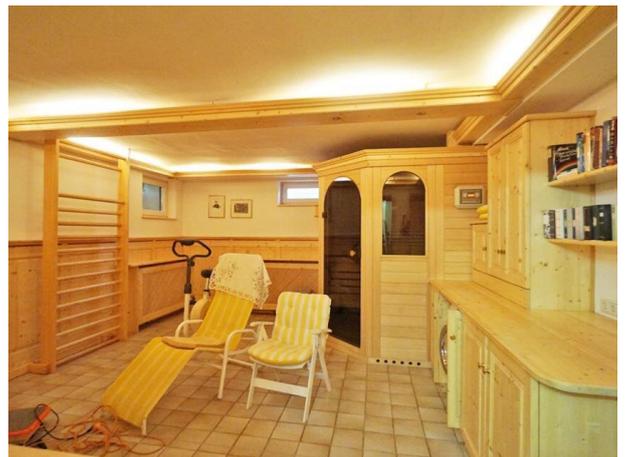










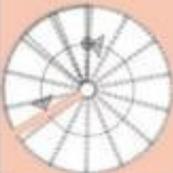




Pool ~ 8,5 x 4m

Terrasse ~ 57 m<sup>2</sup>

Wintergarten ~ 14 m<sup>2</sup>



Wohnraum (Bibliothek) ~ 40,1 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ~ 58,6 m<sup>2</sup>

Esszimmer ~ 25,5 m<sup>2</sup>

Bad ~ 7,8 m<sup>2</sup>

WC ~ 1,3 m<sup>2</sup>

Vorraum ~ 11 m<sup>2</sup>

Garage 2 ~ 15,4 m<sup>2</sup>

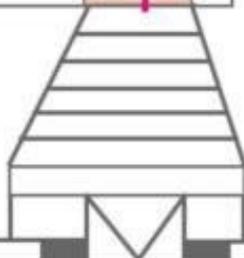
Stiegenhaus ~ 5,4 m<sup>2</sup>

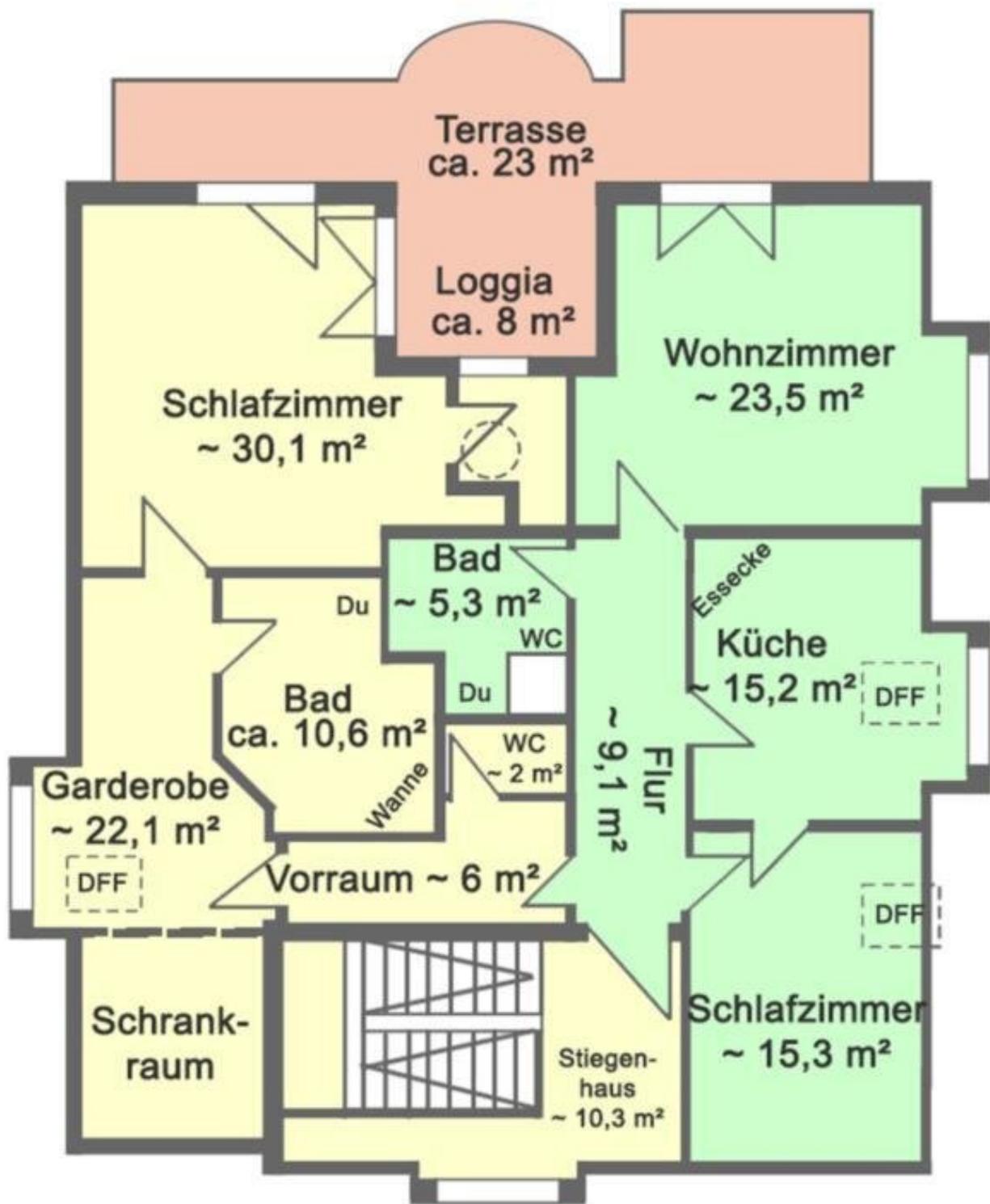
Spels ~ 1,7 m<sup>2</sup>

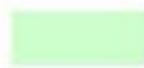
AR ~ 2,2 m<sup>2</sup>

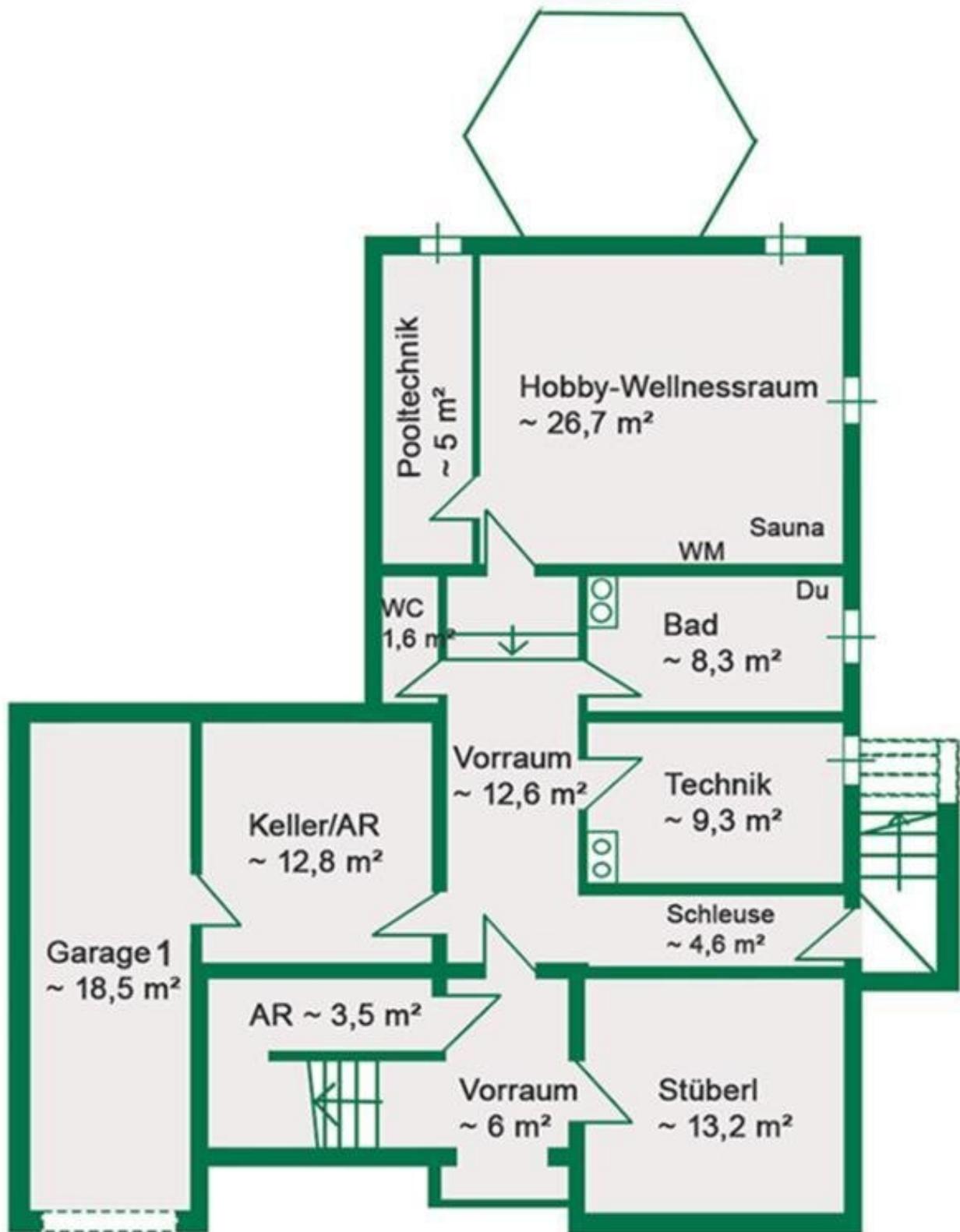
Küche ~ 11,7 m<sup>2</sup>

Rampe Garage 1





 Wohneinheit 1



## Objektbeschreibung

Nähe Zentrum Breitenfurt befindet sich diese traumhafte Liegenschaft, umgeben von Einfamilienhäusern in einer ruhigen Wohnsiedlung ohne Durchzugsverkehr.

Eine Bushaltestelle mit Anbindung an die Schnellbahn in Liesing bzw. an die Schulzentren in Pressbaum befindet sich in rund 750 m Entfernung zur Liegenschaft. Die westliche Wiener Stadtgrenze mit dem Einkaufszentrum Riverside beim Liesinger Platz (Schnellbahn) ist in ca. 12-15 Minuten mit dem PKW oder mit dem Autobus zu erreichen. Gemeindeamt, Volksschule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar, das Gymnasium Kalksburg ist einige Autominuten entfernt.

Das Architektenhaus wurde ursprünglich 1984 errichtet und ca. 1990 um einen Zubau zur Vergrößerung der Wohnfläche und der Terrasse im Dachgeschoß erweitert. Im Dachgeschoß ist eine eigene Wohneinheit, bestehend aus Schlafzimmer, Küche mit Essecke, Bad mit WC und Dusche sowie einem sehr hellen, freundlichen Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, eingerichtet. Im gesamten Haus wurden laufend Sanierungen und Ausbesserungen durchgeführt (u.a. Fenster, Heizkessel, Küchengeräte).

Die exquisite, elegante Villa verfügt über einen terrassierten, von der Firma Lederleitner angelegten und von Feldern umgebenen Garten, der unmittelbar an den Naturpark Sparbach grenzt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap