

**Für alle Golfliebhaber - tolles Einfamilienhaus in  
Breitenfurt West! \*\*\*RE/MAX Trend\*\*\***



**Objektnummer: 1645**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	71,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 132,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

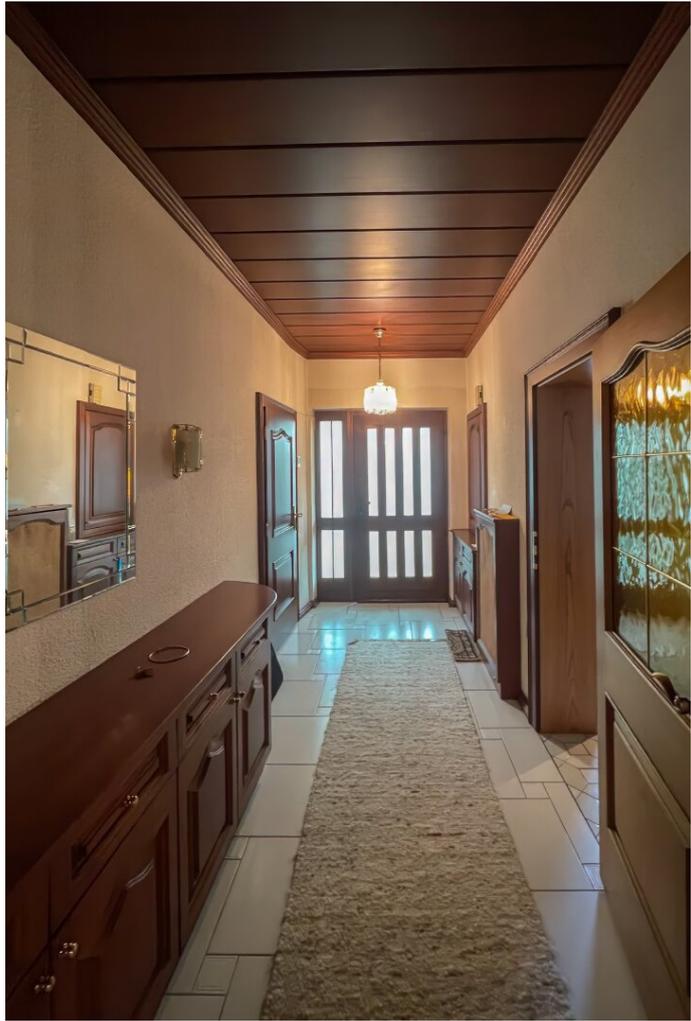
## Ihr Ansprechpartner

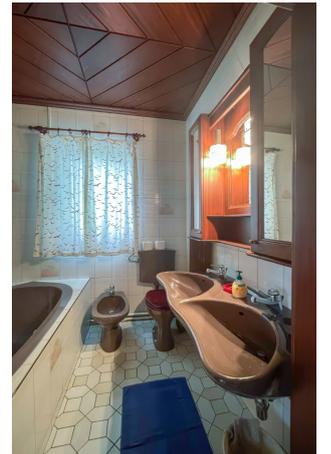
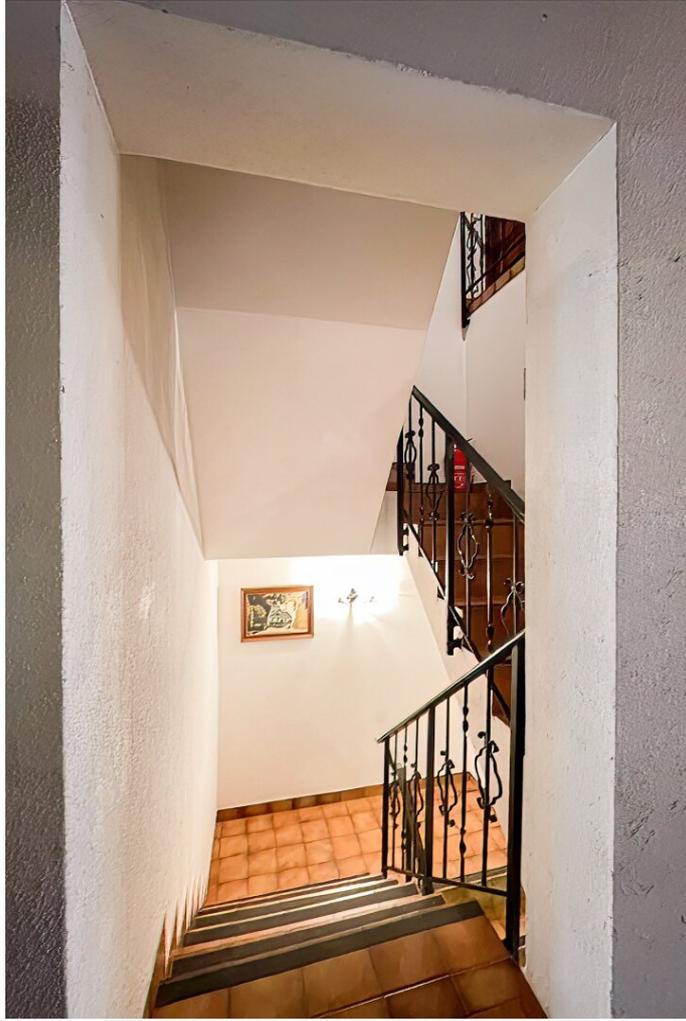


**Mag. Bernhard Jakob**

RE/MAX Trend















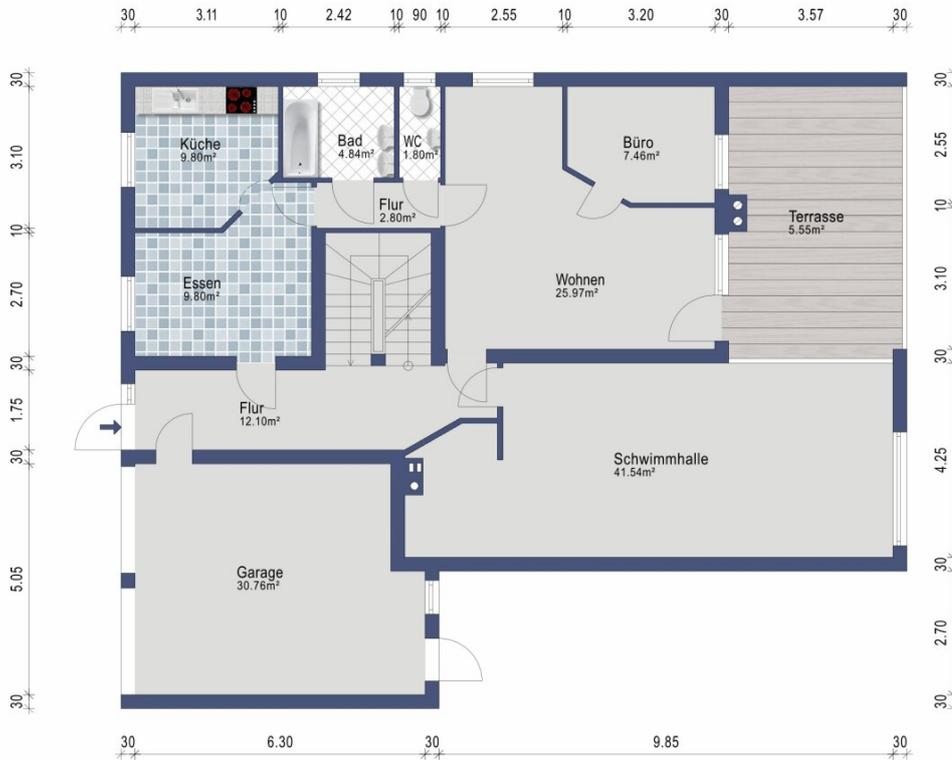








**RE/MAX**  
Trend



Erdgeschoss





Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Jetzt ist es endlich zu haben, das Haus in der Nähe zur Stadtgrenze und zum Golfplatz Breitenfurt.

Auf **752m<sup>2</sup> Grund** wurde 1975 eine Villa mit Terrasse, **6 Zimmern**, 2 Bädern und **Schwimmhalle** mit Sauna errichtet. Dieses Objekt wurde 1999 um einen unterkellerten Garagenzubau und eine Pergola (Carport) erweitert.

Das Haus ist in einem guten technischen Zustand. Mit ein wenig Zuwendung kann hier ein luxuröses Anwesen entstehen. Beheizt wird das Objekt derzeit mit einer top gewarteten Ölheizung.

Freuen Sie sich auf ein aussergewöhnliches Haus in dem Wohnen, Arbeiten und Wellness unter einem Dach vereint werden können.

### **Aufteilung:**

#### **EG**

Vorraum: 12,10m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 25,97m<sup>2</sup>

Büro/Schlafzimmer: 7,46m<sup>2</sup>

Bad: 4,86m<sup>2</sup>

WC: 1,80m<sup>2</sup>

Küche: 9,80m<sup>2</sup>

Esszimmer: 9,80m<sup>2</sup>

Schwimmhalle: 41,54m<sup>2</sup>

Garage: 30,76m<sup>2</sup>

Garagenzubau: 20,53m<sup>2</sup>

#### **DG**

Flur: 6,40m<sup>2</sup>

Zimmer: 11,21m

Zimmer+Schrankraum: 19,38m<sup>2</sup>

Bad+WC: 3,90m<sup>2</sup>

## **KG**

Flur: 6,31m<sup>2</sup>

Waschküche: 9,50m<sup>2</sup>

Werkstatt: 12,39m<sup>2</sup>

Heizraum: 6,34m<sup>2</sup>

## **Infrastruktur:**

Die Marktgemeinde Breitenfurt im **niederösterreichischen Bezirk Mödling** liegt im Wienerwald – **direkt am Stadtrand von Wien**.

Mit dem **Rex-Zug bzw. der Schnellbahnen** sind Sie in **ca. 1 Stunde in Wien**.

Auch Sportler kommen hier auf ihre Kosten. Zahlreiche Wege laden in Breitenfurt zum täglichen **Radfahren, Golfen, Wandern und Reiten** ein.

Die Routen verlaufen beschaulich durch Eichen- und Buchenwälder. Im Sommer geht's zum Golfen, im Winter ab auf die Ski Piste. Dabei bietet sich jederzeit die Rast in **Gasthof oder Buschenschank** an.

Ärzte und Apotheken befinden sich in Breitenfurt und sind rund 5 km entfernt. Kindergarten und Volksschule liegen rund 4km abgelgen.

Nahversorger wie Billa und Hofer sind ca. 3,5km mit dem Auto entfernt.

Breitenfurt besitzt ebenso eine Vielzahl von Ab- Hof-Direktvermarktern, die teilweise sogar Hauszustellung anbieten.

## **Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten

Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. [Zum Kreditvergleich hier klicken!](#)

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichter Notariat Mag. Fritsch, 1130 Wien, 1%+USt+ Barauslagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.