Koffer packen und einziehen! Geräumiges Einfamilienhaus mit Sauna, Pool, großem Garten und Weitblick über Breitenfurt!

Objektnummer: 2073

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,38 m²
Nutzfläche:	304,64 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	877,00 m²
Keller:	91,25 m²
Heizwärmebedarf:	E 198,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	690.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

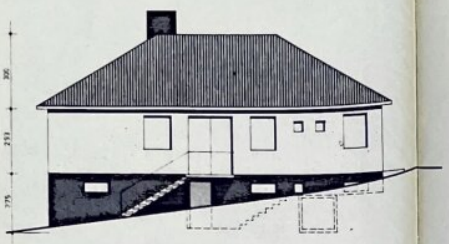
Hansy GmbH
Badener Straße 30
2604 Theresienfeld

T +4367761361090
H +4367761361090

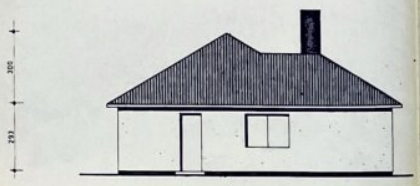
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

EHT
REVOLUTION
HANSY

HANSY

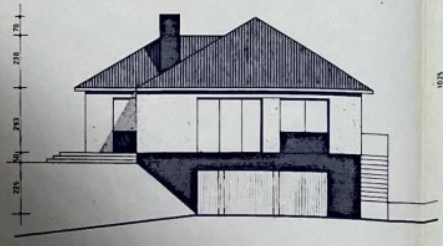


NORDANSICHT

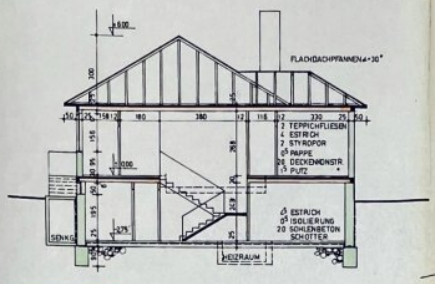


WESTANSICHT

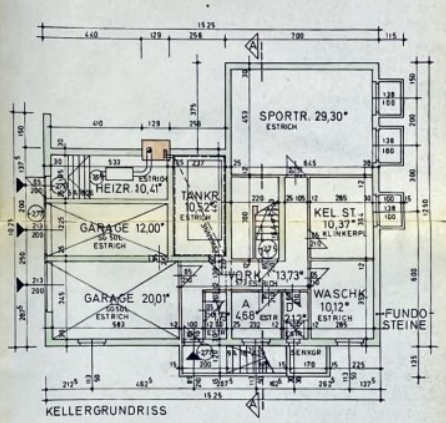
SÜDANSICHT



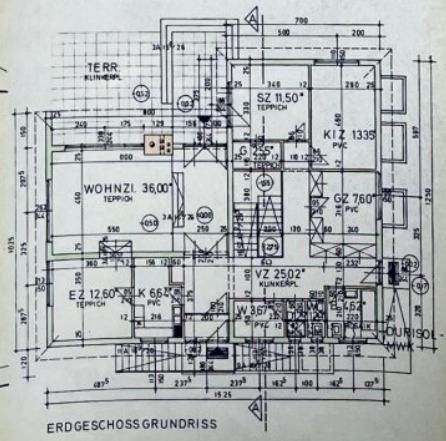
OSTANSICHT



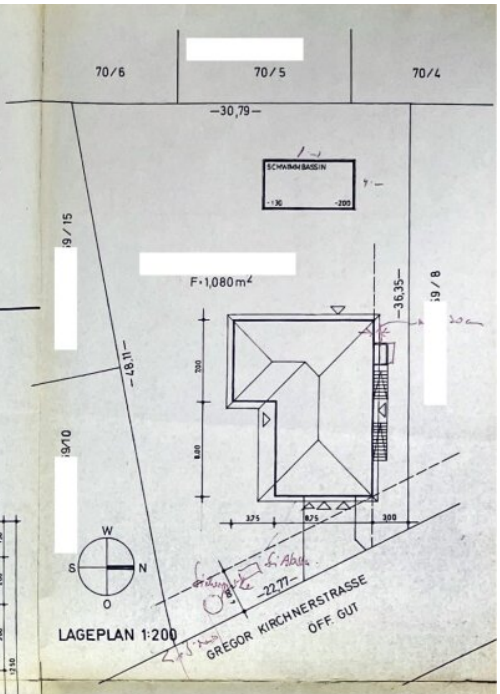
SCHNITT A–A



KELLERGRUNDRISS



ERDGESCHOSSGRUNDRISS



LAGEPLAN 1:200

EINREICHPLAN M 1:100

A

ZUR ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES F. HERRN ING. FRITZ U. FRAU SYLVIA LÖW IN BREITENFURT NÖ. AUF GRUNDSTK. 69/9

GRUNDEIGENTÜMER U. BAUWERBER:

BAUFÜHRER:

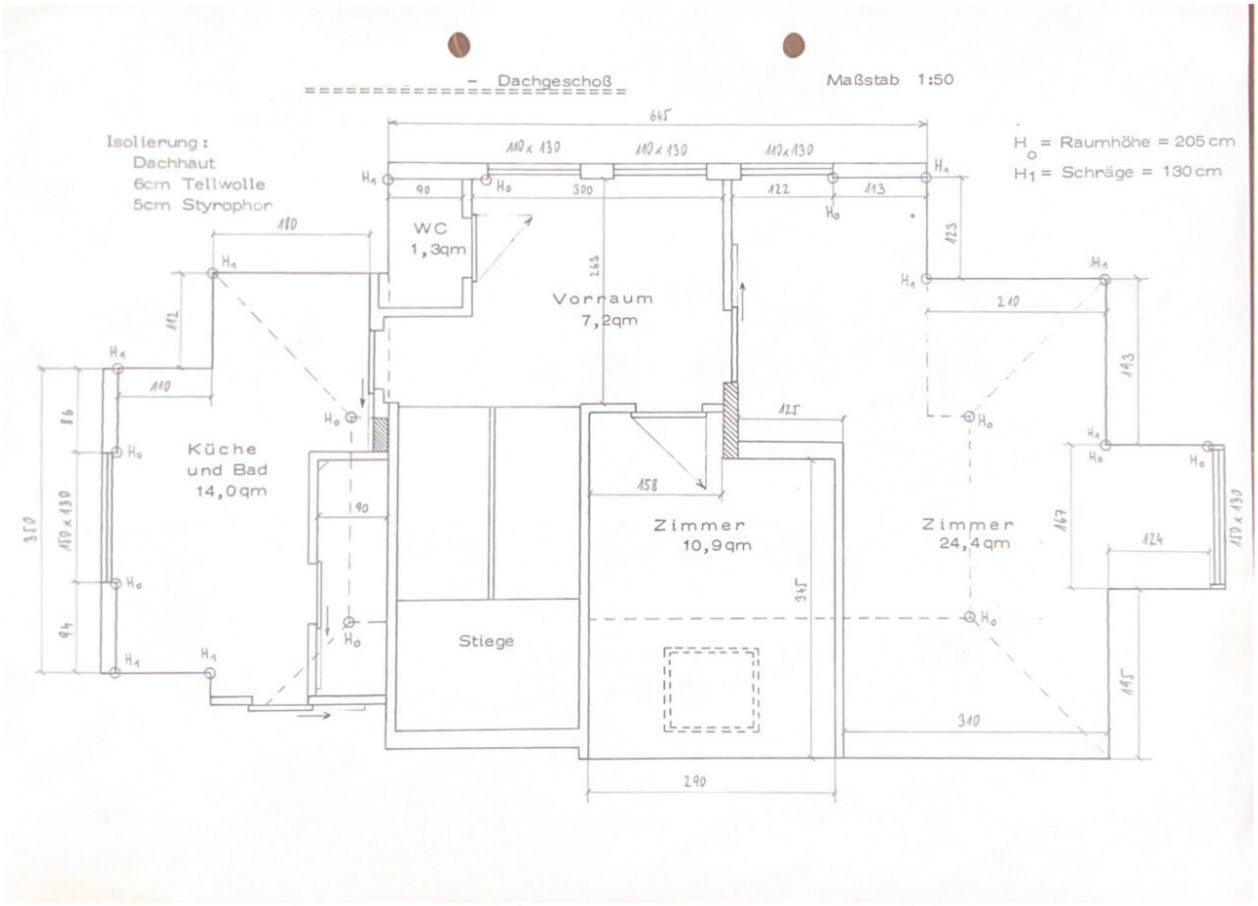
VINDOBAU

Baubewilligung lt. Bescheid Zl. 6/68 am 10.8.1968 erteilt.

Der Bürgermeister:

BREITENFURT, IM JULI 1968

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

Objektbeschreibung

Vor den Toren Wiens- genauer gesagt im schönen Vorort Breitenfurt - befindet sich diese fantastische Liegenschaft mit tollen Extras!

Diese tolle Immobilie **umfasst eine Wohnnutzfläche von 181 m2** welche sich folgendermaßen aufteilt:

- 2 Eingangsmöglichkeiten ins Haus - sehr praktisch!

- 1 Doppelgarage

- 1 geräumiger Wohnkeller - Möglichkeit für einen Sport-/Behandlungsraum (getrennter Eingang wäre möglich)

- 1 Sauna

- 1 Infrarotkabine

- 1 überdachter und sehr großer Außenpool

- 6 geräumige Zimmer

- 1 großer Kaminbereich im Wohnzimmer und auf der herrlichen Terrasse

- 2 Bäder mit Dusche

- 3 Wc´s

- 1 Schutzbunker

- diverse Abstellräume und Waschküche

Dieses geräumige und gepflegte im Jahr 1975 errichtete und **vollständig unterkellerte Einfamilienhaus in Massivbauweise ist ein ideales Familiendomizil mit tollen Extra´s.** Das Haus wurde 1985 und 1992 erweitert und ausgebaut, sowie 2004 komplett renoviert.

Der **große und uneinsehbare Garten** mit einer ebenen Rasenfläche sowie Altbaumbestand ist südseitig ausgerichtet und bietet **mit Swimmingpool samt Überdachung jeglichen Komfort und Privatsphäre zur Erholung - perfekt um dem stressigen Alltag zu entkommen!**

Aufgrund seiner **ausgezeichneten Raumaufteilung** ist dieses Haus für **mehrere**

Generationen geeignet oder auch für Personen, die einen **separat begehbaren Arbeitsplatz für ihre Homeofficetage oder ihre Praxisräume suchen.**

Sie betreten diese tolle Immobilie entweder **direkt über die Doppelgarage** oder über den überdachten Eingangsbereich. Auf dieser Ebene befindet sich der Wohnkeller, welcher über einen großzügigen Wohn-/Arbeitsraum (**Möglichkeit für einen Sport-/Praxisraum**) und einen Bunkerraum verfügt. Weiters befindet sich hier **die eingebaute Sauna mit Duschmöglichkeit und die Infrarotkabine.**

Das Erdgeschoss unterteilt sich in einen **großzügigen Wohnbereich mit offenem Kamin** und angrenzendem Esszimmer sowie einer Küche mit gemütlichem Essbereich. **Die großen, in den Garten führenden Glasfronten fluten den Wohnbereich mit Tageslicht** und führen auf die großzügige Terrasse mit gemauerter Grillstelle.

Die großzügige Terrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer zu begehen. Das Schlafzimmer ist derzeit sehr großzügig, kann aber, wie damals im Plan vorgesehen, leicht in ein Elternschlafzimmer samt Kinderzimmer und Schrankraum umgewandelt werden. Weiters befindet sich auf dieser Ebene noch ein Gästezimmer und ein Abstellraum, der bei Bedarf, aufgrund der Größe und Fensterfront, auch als Büro genutzt werden kann. Es gibt ein Badezimmer mit einer Dusche und ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoß befindet sich eine Einliegerwohnung bestehend aus Küche, Badezimmer mit getrenntem WC, Schlafzimmer und geräumigem Wohnzimmer **mit traditionellem Kachelofen und Fernblick - perfekt für eine Einliegerwohnung/einen abgetrennten Wohnbereich!** Außerdem bietet der Dachboden zusätzlichen Stauraum.

Lage:

Das Haus befindet sich in der Marktgemeinde Breitenfurt, im niederösterreichischen Bezirk Mödling, südwestlich von Wien.

Die **Lage besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur.** Es befinden sich **alle Nahversorger direkt im Ort.** Für **Familien mit Kindern gibt es ein breitgefächertes Angebot** von Kleinkindergruppe über Kindergarten, Volksschule bis zur Musikschule ist alles direkt im Ort zu finden. Weiterführende Schulen befinden sich in naher Umgebung wie Perchtoldsdorf oder Wien-Mauer.

Es werden zahlreiche Freizeit- und Kulturaktivitäten im Ort angeboten, eine **Besonderheit ist der ortseigene Ski Lift!**

Die Bushaltestelle der Linie 250 ist 85 m vom Haus entfernt, von dort aus erreicht man den Bahnhof Wien Liesing mit Schnellbahnanschlüssen in ca 30 Minuten. Mit dem Auto ist der

Bahnhof innerhalb von 15 Minuten erreichbar und die nächste U-Bahn-Station U6 Siebenhirten innerhalb von 20 Minuten.

Genießen Sie die gute Lage mit all ihren Annehmlichkeiten oder schließen Sie die Haustür, **setzen Sie sich in Ihren großzügigen Garten und genießen Sie einen kühlen Drink neben Ihrem Pool- Urlaubsfeeling pur!**

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit mir! Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <5.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <6.000m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap