

HEUREKA: PRACHTVOLLE VILLA MIT FANTASTISCHEM, HOCHWERTIGEM WOHNAMBIENTE



Objektnummer: 1436

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	342,00 m²
Nutzfläche:	384,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	1.225,00 m²
Keller:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	1.620.000,00 €
Betriebskosten:	1.100,00 €
USt.:	110,00 €
Provisionsangabe:	

58.320,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Moser































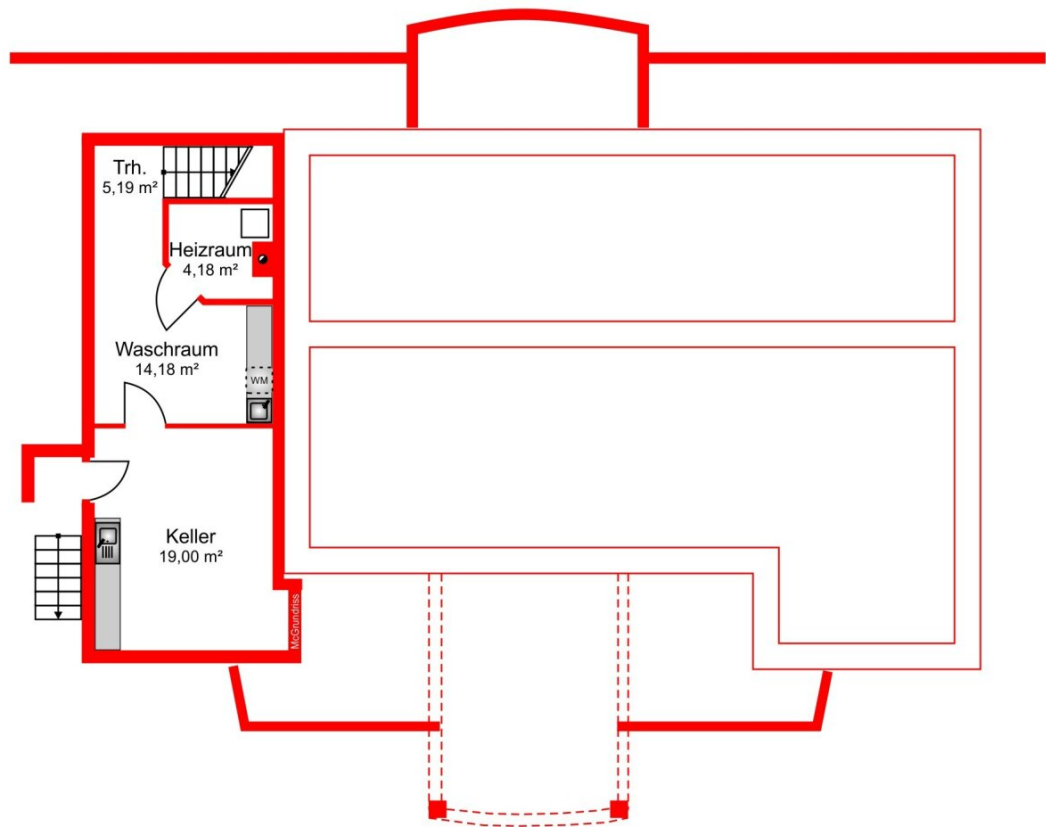




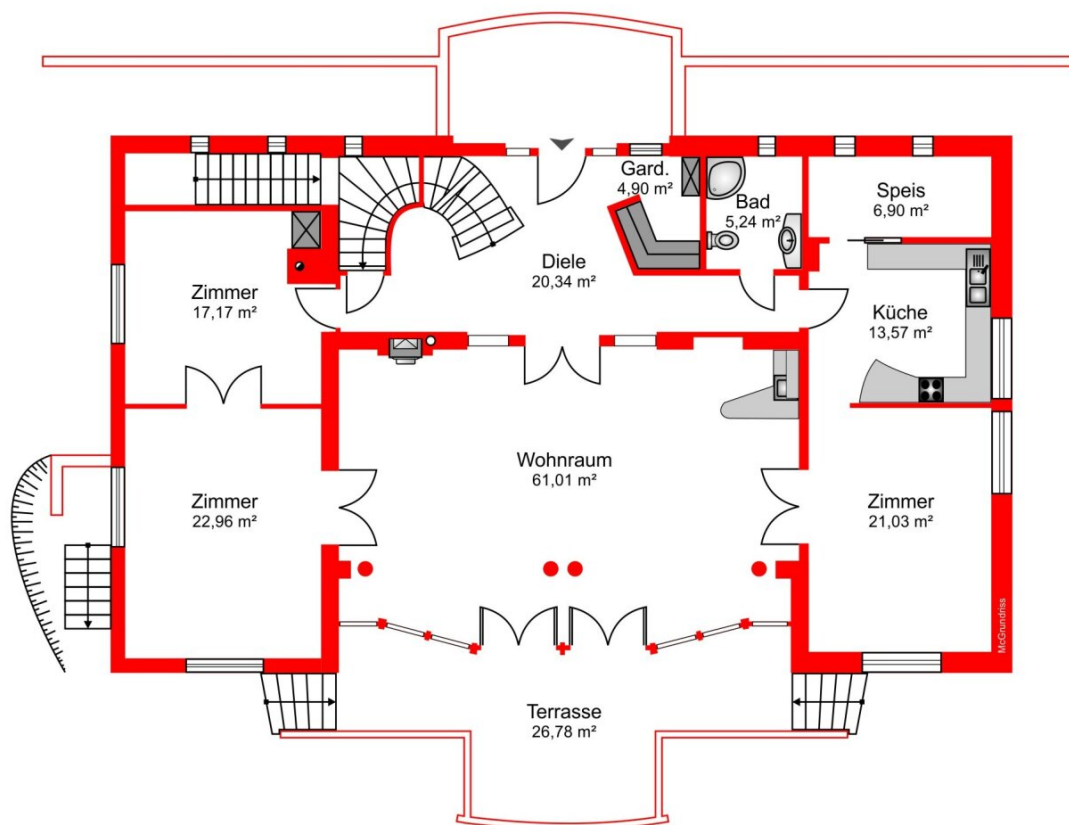




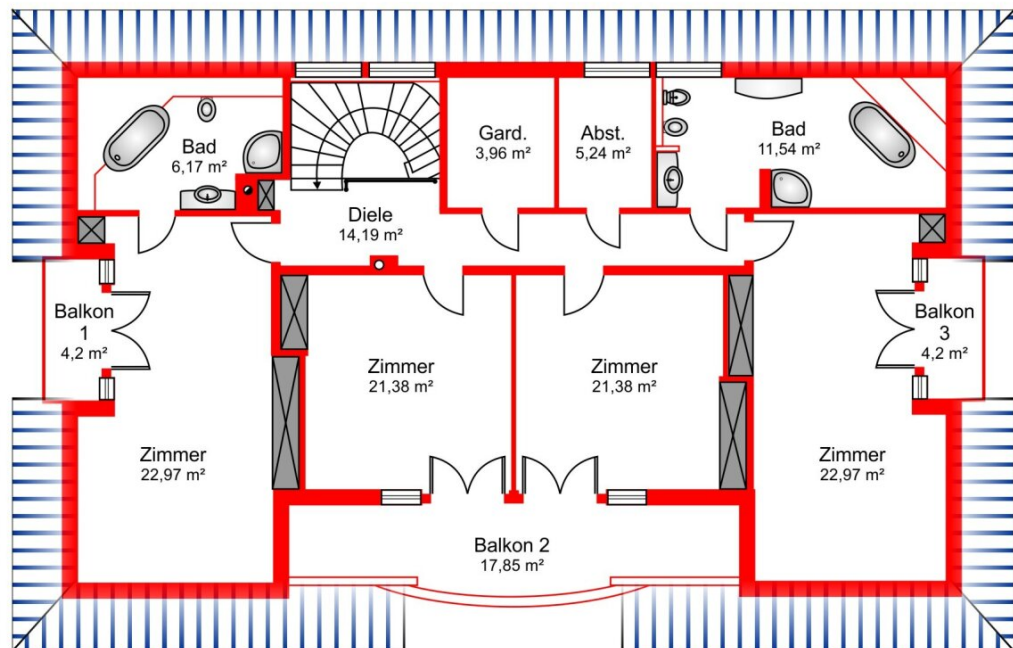




Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Objektbeschreibung

Sie werden eine Villa, wie diese, heute kaum noch finden. Nach einer, auf sehr hochwertigen Stand der Technik basierende **zweigeschossige Villa mit Teilunterkellerung** in traumhafter Grünruhelage müssen Sie nicht mehr suchen.

Am Rande Breitenfurts gelegen, lässt dieses Objekt keine Wünsche offen.

Die sehr geschmackvolle Inneneinrichtung, an das **Design italiensicher Palazzi** erinnernd, verbindet Moderne mit der Eleganz des Traditionellen. Die Außenanlage spiegelt die gediegene und prächtige Innenraumgestaltung wider. Ein beinahe **parkähnlicher Zustand des Gartens** mit Großteils altem Baumbestand lädt zum Verweilen ein. Sowohl auf der großzügigen Terrasse als auch unter dem einen oder anderen schattenspendenden Baum kann man neue Energie tanken.

Die Villa betreten Sie durch das großzügige Foyer, links eine Garderobe und rechts ein imposanter Aufgang mittels einer wunderschön **geschwungenen Holztreppe (Kunstschmiedearbeit)**

Zur linken Hand, Richtung Küche befindet sich noch ein Gäste-Bad/WC, anschließend finden Sie die Küche mit dazugehöriger Speisekammer. Rechts weiterführend befindet sich das wunderschön eingerichtete Esszimmer mit **italienischer Beleuchtungskörpern aus Murano**. Ähnliche dazu passenden Beleuchtungskörper können Sie im gesamten Erdgeschoßbereich bewundern.

Der riesige, nach Süden gelegene und meist sonnendurchflutete Wohnraum besticht durch seine **Eleganz** und gleichzeitig fühlen Sie sich auch durch den **offenen Kamin** und die angenehmen Polstermöbel sehr wohl und behaglich und doch mondän.

Westseitig liegt noch ein Arbeitszimmer bzw. ein weiterer Raum, der momentan als Fitnessraum genutzt wird.

Über die elegante Massivholztreppe gelangen sie in den ersten Stock. Diese Ebene wird links und rechts von zwei Master Bedrooms mit Master Bathrooms (**Ausstattung: Villeroy & Boch, Grohe Armaturen und brasilianischer Marmor**) flankiert. Dazwischen befinden sich zwei weitere Schlafräume. Alle Räume besitzen Ausgänge auf Balkone - der Südbalkon erstreckt sich über einen Großteil der Südfassade.

Im Kellerbereich, dieser ist mit sehr schönen bzw. sehr passenden Fliesen versehen - z.B. finden Sie im "Weinkeller" eine **großflächige Steinfliese**.

Technikraum, Weinkeller und ein Wellnessbereich komplettieren den Keller. Das **Klafs-Saunarium mit Bisazza Mosaikfliesen** wirkt ausgesprochen edel und modern. Ebenso

finden Sie hier einen direkten Ausgang in den Garten.

Sehr viele Räume, sowohl im Keller als auch im ersten Stock bzw. die Terrassen sind mit **italienischem Steingut (Römischer Pflaster)** verlegt.

In den Räumlichkeiten im ersten Stock finden Sie zusätzlich teilweise **verdeckte Klimaanlage**en.

Eine Sicherheitstüre plus Alarmanlage vervollständigen das Bild einer modernen, technisch auf höchstem Niveau funktionierende Villa am Stadtrand von Wien.

Der Garten mit seinem **alten Baum-bzw. Strauchbestand** lässt keine Wünsche offen - ob ein kleiner Spaziergang oder eine Ruhepause unter den schattenspendenden Bäumen: alles ist erlaubt, nicht einsehbar und energiespendend.

Noch so positive Worte der Beschreibung können aber eine Besichtigung vor Ort nicht ersetzen. Bitte lassen Sie mich Ihnen diese bezaubernde Villa vorstellen.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter +43 69915152424 oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).
3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Klinik <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <10.000m
Bahnhof <8.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap