

**Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten, Carport,  
inkl. Luft-/Wasserpumpe, Photovoltaik und  
Solarenergie**



**Objektnummer: 7536/74**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	118,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	594.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inklusive Versicherungen, Gemeindeabgaben, Wasser, Stromverbrauch-Stromerzeugung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Engl**

Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27  
2333 Leopoldsdorf

T +436608777761  
H +436608777761

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur

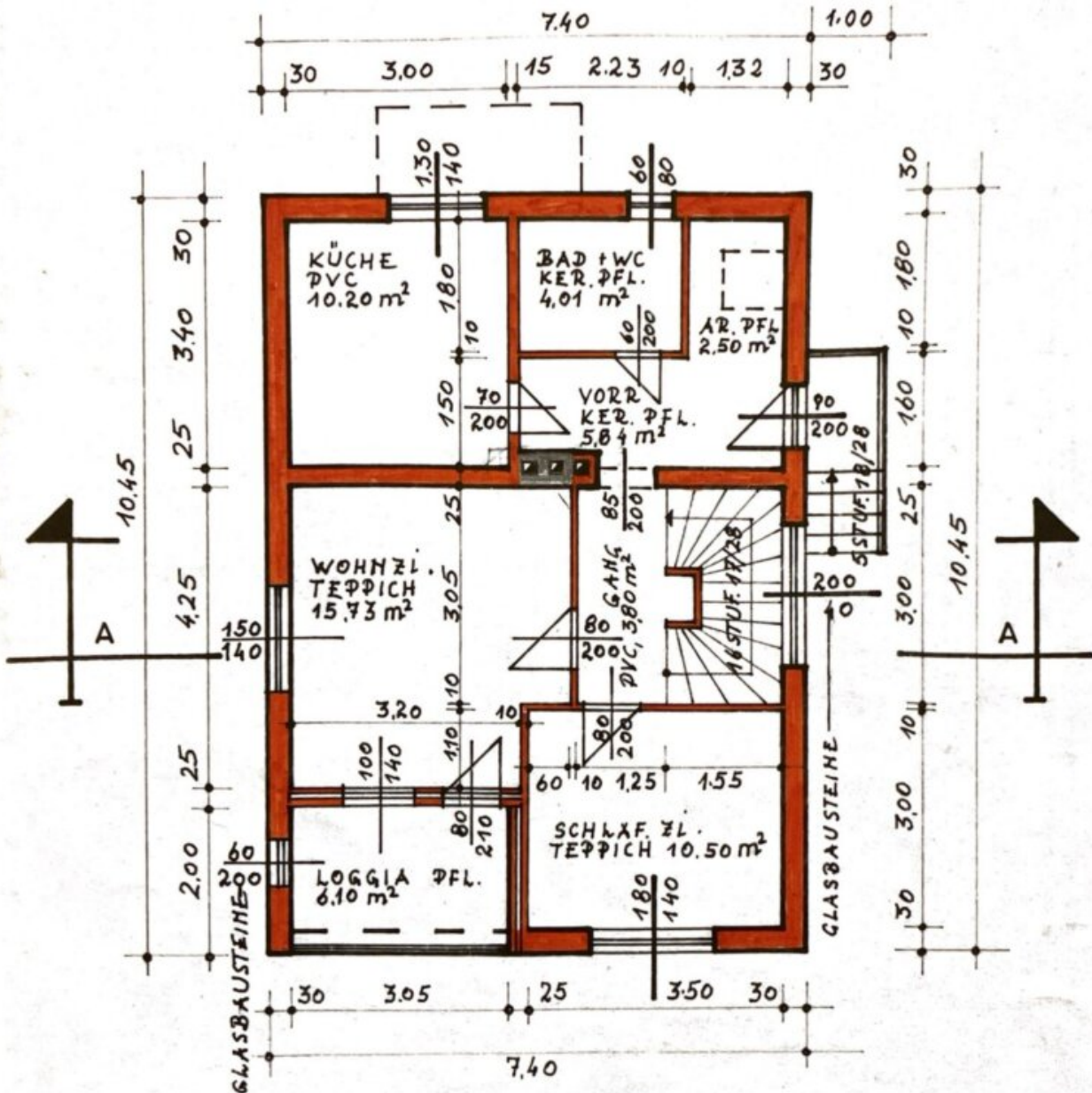




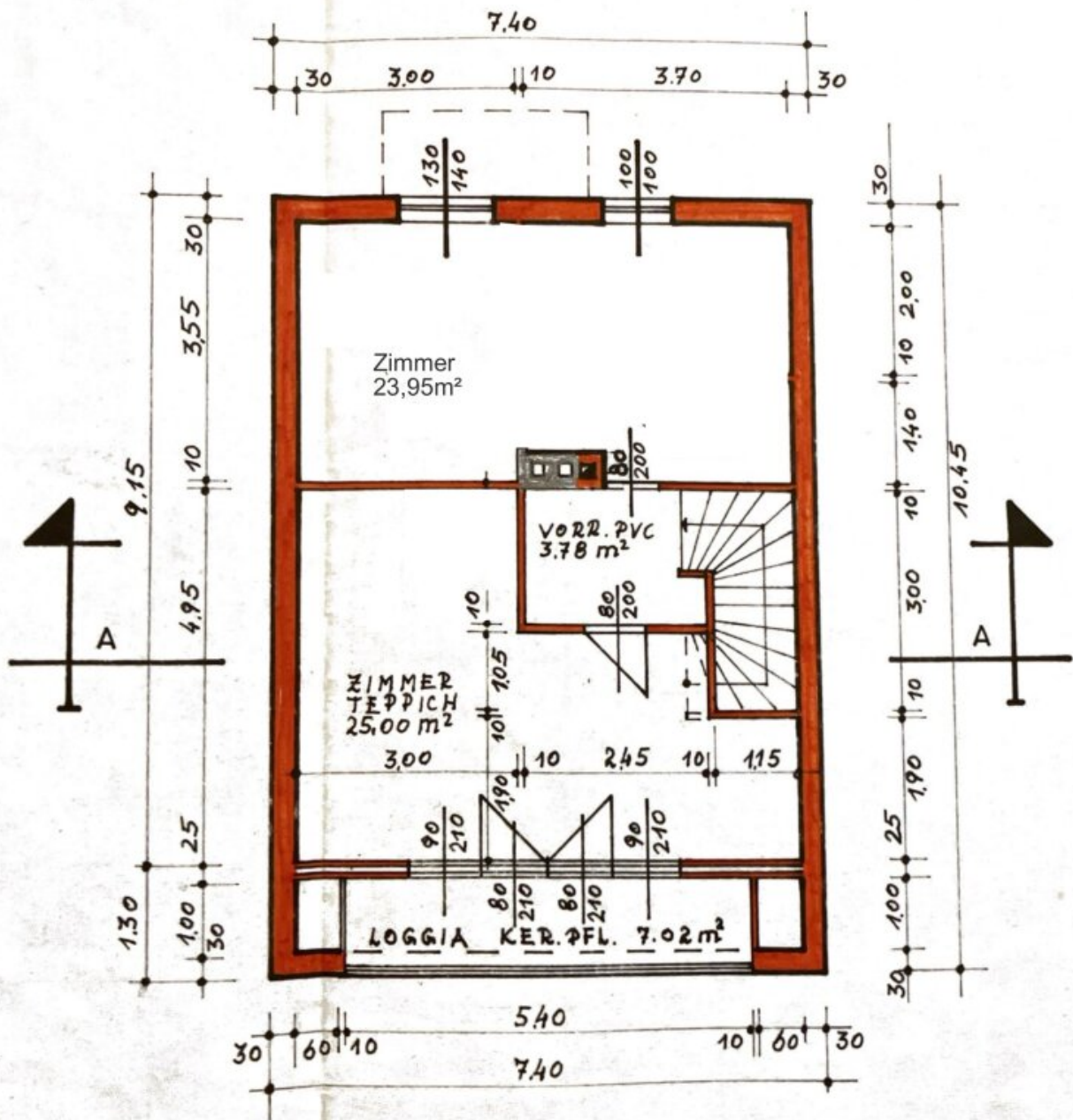




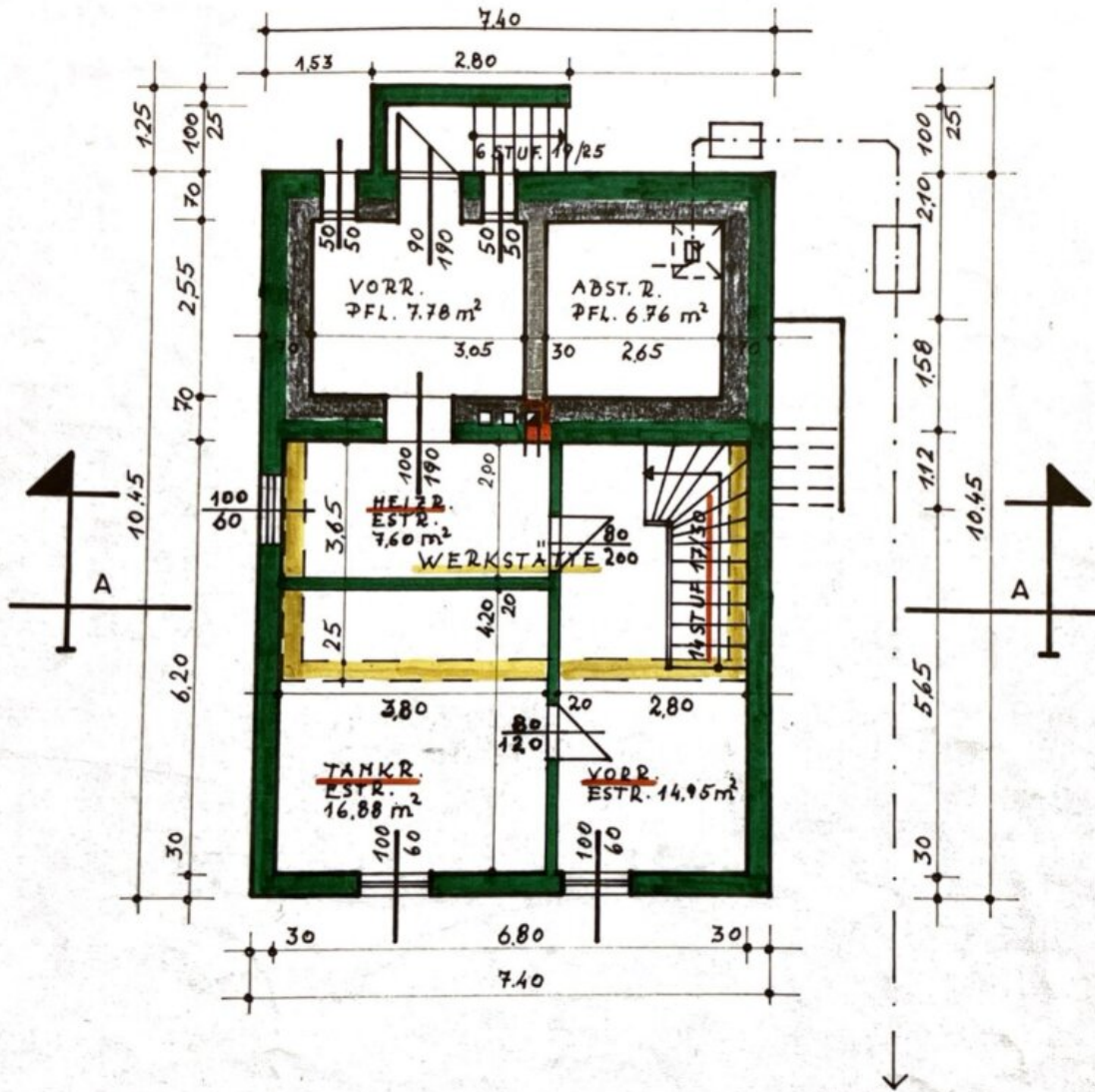
# ERDGESCHOSSGRUNDRISS :



# OBERGESCHOSSGRUNDRISS:



KELLERGRUNDRISS :



## Objektbeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger, idyllischer Lage in der Gemeinde Breitenfurt bei Wien in Niederösterreich. Es handelt sich um ein charmantes Einfamilienhaus, nach Süden ausgerichtet mit viel Sonnenlicht. Durch die Nähe zu Wien (750m zur Stadtgrenze) ist die Immobilie ideal für Pendler geeignet. Mountainbike- und Wanderstrecken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nur ca. 80m bis zum Waldrand und 20 Gehminuten zum Ausflugsziel "Wiener Hütte" erfreuen das Herz jedes Naturliebhabers.

Die ansprechende Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Das Haus ist mit Fliesen und Laminat ausgestattet, Anpassungsarbeiten sind eventuell nötig,

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch ein modernisiertes Heizsystem das im Jahr 2023 neu installiert wurde. Eine Luft-Wasserwärmepumpe in Kombination mit der 5,5 KW Photovoltaik Anlage. Es besteht auch die Möglichkeit mit festem Brennstoff zu heizen.

Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Genießen Sie den Grünblick von Ihrem Balkon und der Loggia aus, und lassen Sie sich von der ruhigen Natur verzaubern. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen ein Doppelcarport zur Verfügung.

Durch die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung sind Sie schnell und bequem in Wien.

Immobilienrundgang; <https://youtu.be/opAutOgqWn0>

Falls es bei ihrem Portal nicht möglich ist es zu öffnen, bitte kopieren sie den Link in den Browser.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap