

**ERSTBEZUG nach SANIERUNG - lichtdurchflutete 2 -3  
Zimmerwohnung - perfekter Schnitt - Breitenfurt bei Wien**



**Objektnummer: 6460/300**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| <b>Art:</b>                       | Wohnung - Etage           |
| <b>Land:</b>                      | Österreich                |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 2384 Breitenfurt bei Wien |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1963                      |
| <b>Zustand:</b>                   | Erstbezug                 |
| <b>Alter:</b>                     | Neubau                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 61,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Zimmer:</b>                    | 2                         |
| <b>Bäder:</b>                     | 1                         |
| <b>WC:</b>                        | 1                         |
| <b>Keller:</b>                    | 6,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 220.000,00 €              |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 3.606,56 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                           |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



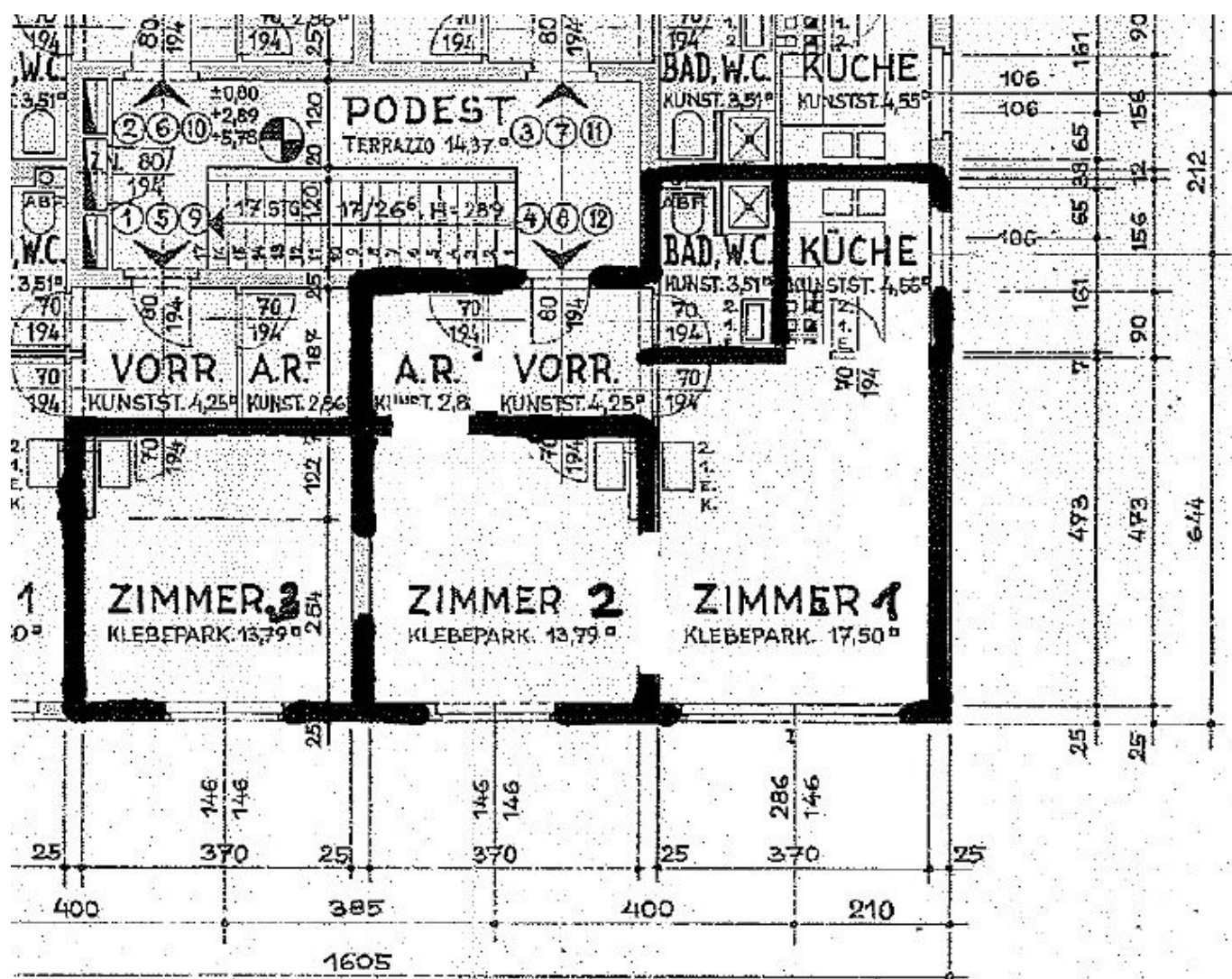












# Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG nach KOMPLETTSANIERUNG - lichtdurchflutete 2 -3 Zimmerwohnung mit perfektem Schnitt in Breitenfurt bei Wien**

Eine **traumhafte Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger**, die eine moderne, effiziente und stilvolle Wohnung in Ruhelage mit Stadtnähe suchen. Einfach einziehen und wohlfühlen!

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese rund **61 m² große, lichtdurchflutete Wohnung** befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses in **Breitenfurt bei Wien**, nur wenige Minuten von der Stadtgrenze entfernt. Sie wurde **komplett und hochwertig saniert** – vom Boden bis zu den Leitungen – und steht nun zum **Erstbezug** bereit.

Der **perfekt geschnittene Grundriss** überzeugt auf ganzer Linie:

- Ein großzügiger **Vorraum** schafft ein offenes Raumgefühl
- Die **Wohnküche mit offenem Wohnbereich** bietet viel Platz und Licht – ideal auch für ein **Homeoffice durch eine mögliche Trennung**
- Das ruhige **Schlafzimmer** mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein
- Das stilvolle, **modern verflieste Badezimmer** mit begehbbarer Dusche, Regendusche und Marken-Sanitärartikeln lässt keine Wünsche offen

## HIGHLIGHTS

- Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
- Perfekter Grundriss mit großzügigem Vorraum
- Lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügigem Wohnzimmerbereich – ideal auch für Homeoffice
- Edles Eichenparkett, modernes Bad, hochwertige Ausstattung

- Ruhige Grünlage mit Blick ins Grüne, 5 Min zur Stadtgrenze (23. Bezirk)
- Energieeffiziente Infrarotheizung + Kaminanschluss

## AUSSTATTUNG & SANIERUNG (2024)

- **Echtholzparkett in Eiche** in allen Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen im Vorraum (beige) und Bad/WC (anthrazit-weiß marmoriert)
- **Komplett neue Elektro- und Sanitärinstallationen**
- Markenprodukte: Grohe Armaturen, Duravit Hängetoilette
- **Infrarotheizpaneele** unter jedem Fenster – **energieeffizient und wartungsarm**
- Zusätzlicher **Kaminanschluss** im Wohnzimmer
- Hochwertige **Sicherheitseingangstür**
- Neue Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Anschluss für **Waschmaschine und Geschirrspüler** vorbereitet
- Gegensprechanlage vorhanden

Eine moderne Küchenlösung ist optional gegen Aufpreis verfügbar (Planung vorhanden).

## LAGE & INFRASTRUKTUR

- **Toplage in Breitenfurt Ost**, nur 5 Minuten zur **Stadtgrenze Wien (23. Bezirk)**
- Nahversorgung fußläufig: Billa, Post, Trafik, Tankstelle
- **Bus direkt vor der Haustür** (Linie Rodaun – Mauer – Liesing Bahnhof)
- Perfekt für Naturfreunde: Wienerwald, Lainzer Tiergarten, Golfplätze in der Nähe

## KONDITIONEN

**Kaufpreisgestaltung:**

**Wohnung:** € 220.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap