

**Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit großem
Garten - 2433m² in 1230 Wien!**



Objektnummer: 6556/135

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,08 m ²
Nutzfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

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







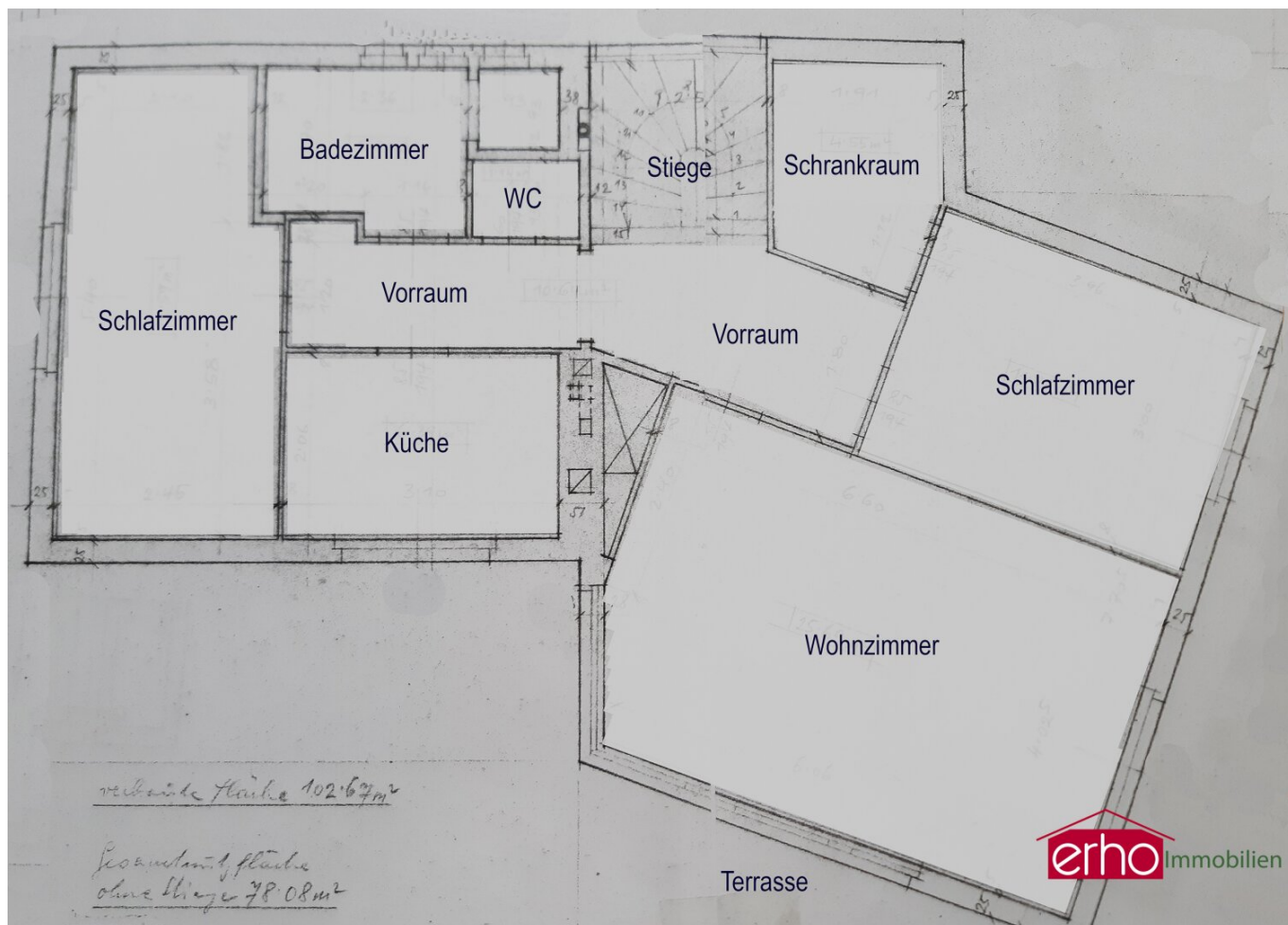


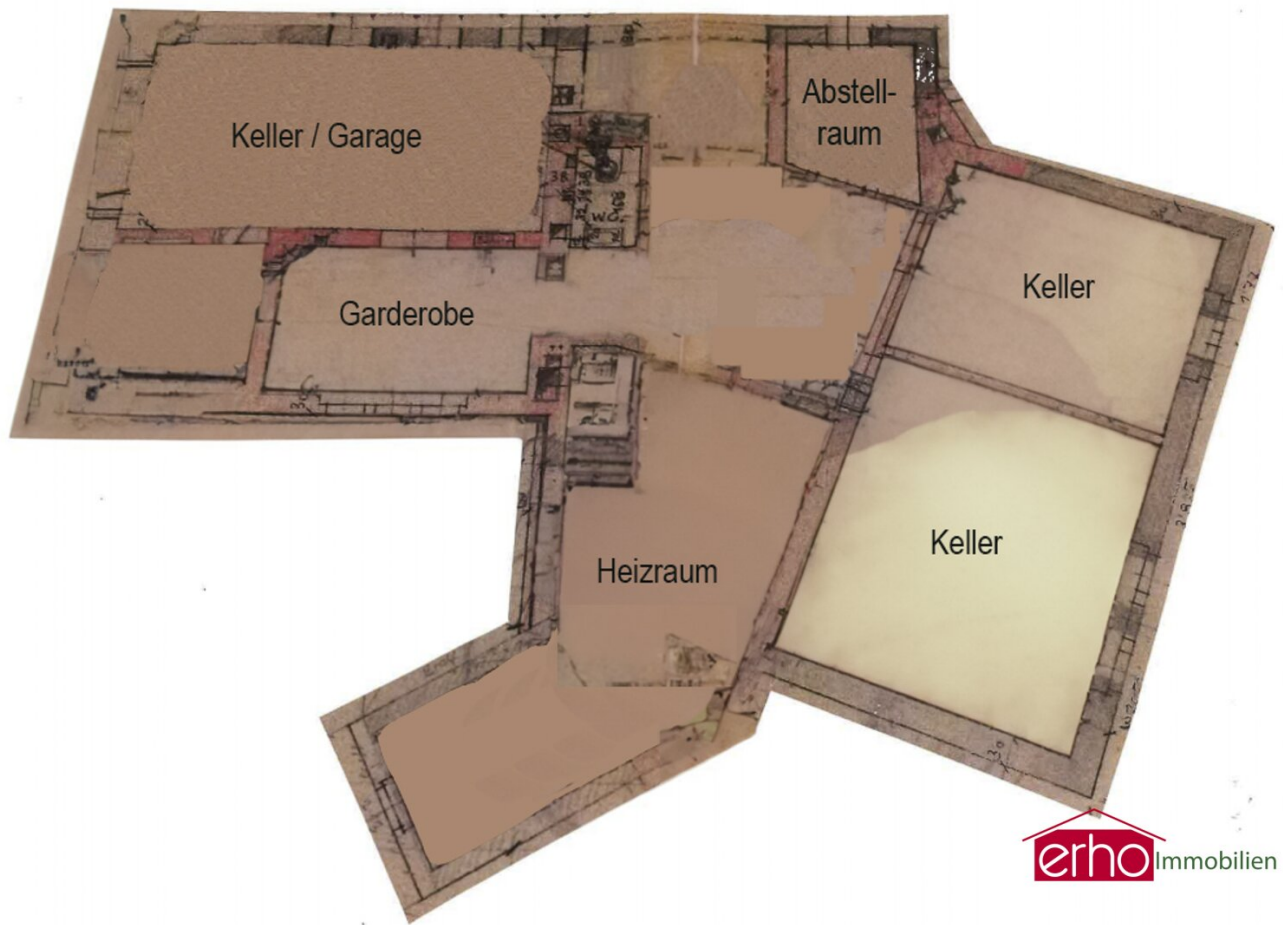












Objektbeschreibung

EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN IN 1230 WIEN – KALKSBURG

Breitenfurter Straße 591 | 2433 m² Grundstück | ca. 127 m² Wohnfläche | Kaufpreis: € 1.490.000

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! In idyllischer Grünlage am Liesingbach, eingebettet in den charmanten Bezirk Kalksburg (1230 Wien), erwartet Sie dieses **gepflegte Einfamilienhaus mit großem Garten** und vielseitigem Potenzial.

Das Haus befindet sich auf einem **uneinsehbaren Grundstück mit ca. 2.433 m²** und besticht durch seine **Ziegelmassivbauweise**, einen gepflegten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung. Der Wohnbereich mit seinen ca. 127 m² überzeugt mit einem **großzügigen Wohnzimmer**, einem **Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum**, einem **Kinderzimmer**, einer **separaten Küche mit Einbaugeräten**, sowie einem **Tageslichtbad mit Badewanne** und **separatem WC**.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige, **liebevoll angelegte Garten**, der **vollständig uneinsehbar** ist – ein echtes Paradies für Gartenliebhaber und Familien mit Kindern. Die große **Terrasse** mit direkter Verbindung in den Garten bietet die perfekte Kulisse für entspannte Stunden im Grünen.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 127 m²
- Grundstück: ca. 2.433 m²
- Großes Wohnzimmer mit Gartenblick
- Schlafzimmer mit separatem Schrankraum
- Kinderzimmer
- Separate Küche mit Einbaugeräten

- Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne
- Separates WC
- Große Terrasse mit Stiege in den Garten
- Kunststofffenster
- Gasetagenheizung (neu sanierte Gasleitungen)
- Warmwasser: elektrische Aufbereitung
- Ziegelmassivbauweise
- Autoabstellplätze, Garage möglich
- Weinkeller, Heizraum, Werkstatt, Abstellraum

Widmung & Bebauung

- Flächenwidmung für ca. 580 m²:
 - **Wohngebiet**
 - **Bauklasse I (6,5 m), offene Bauweise**
- Teilweise: **Schutzgebiet – Wald- und Wiesengürtel**

Lage & Infrastruktur

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer familienfreundlichen, gut angebundenen Lage in **1230 Wien – Kalksburg**, direkt an der **Breitenfurter Straße**, jedoch **ruhig und geschützt** durch die zurückversetzte Bebauung und den großflächigen Garten.

In direkter Umgebung befinden sich:

- **Autobuslinien 250 und 253** (mit Anschluss zur S-Bahn Liesing)
- Apotheke, Arzt, Klinik
- Schule, Kindergarten

- Bäckerei und weitere Nahversorger

Auch für Pendler ist die Anbindung ideal – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 1.490.000, —

Hinweis zu den Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr (*bis Juli 2026 unter bestimmten Voraussetzungen befreit*)
- 1,8 % Kaufvertragserrichtung (zzgl. USt)
- 3 % Maklerprovision (zzgl. USt)

Gesamtkosten: rund **10 % Nebenkosten** zusätzlich zum Kaufpreis.

Ihr neues Zuhause wartet!

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen:

- ? Ruhe, Natur & Privatsphäre
- ? Perfekte Infrastruktur
- ? Großes Potenzial für Familien, Paare & Gartenfreunde
- ? Sofort bezugsfertig

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Immobilie.

? **Anita Hosmann**

? Tel: 0664/188 27 80

?? E-Mail: erho@erho.at

Erleben Sie Wohnen in Wien von seiner schönsten Seite – inmitten der Natur und dennoch urban angebunden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap