Breitensee | Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 6013/939

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Breitensee
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	700,00 m²
Keller:	160,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	425.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG

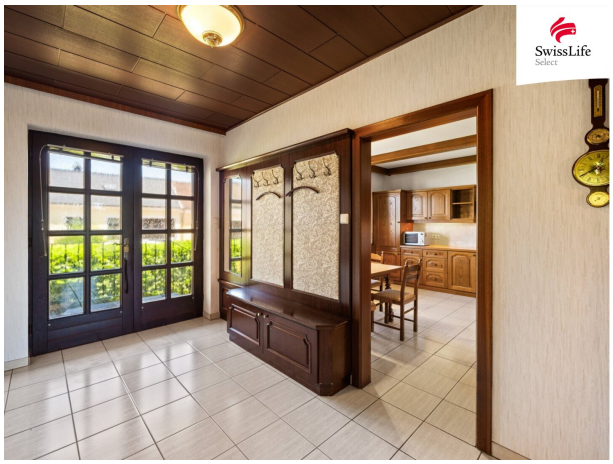
Zimmer
3

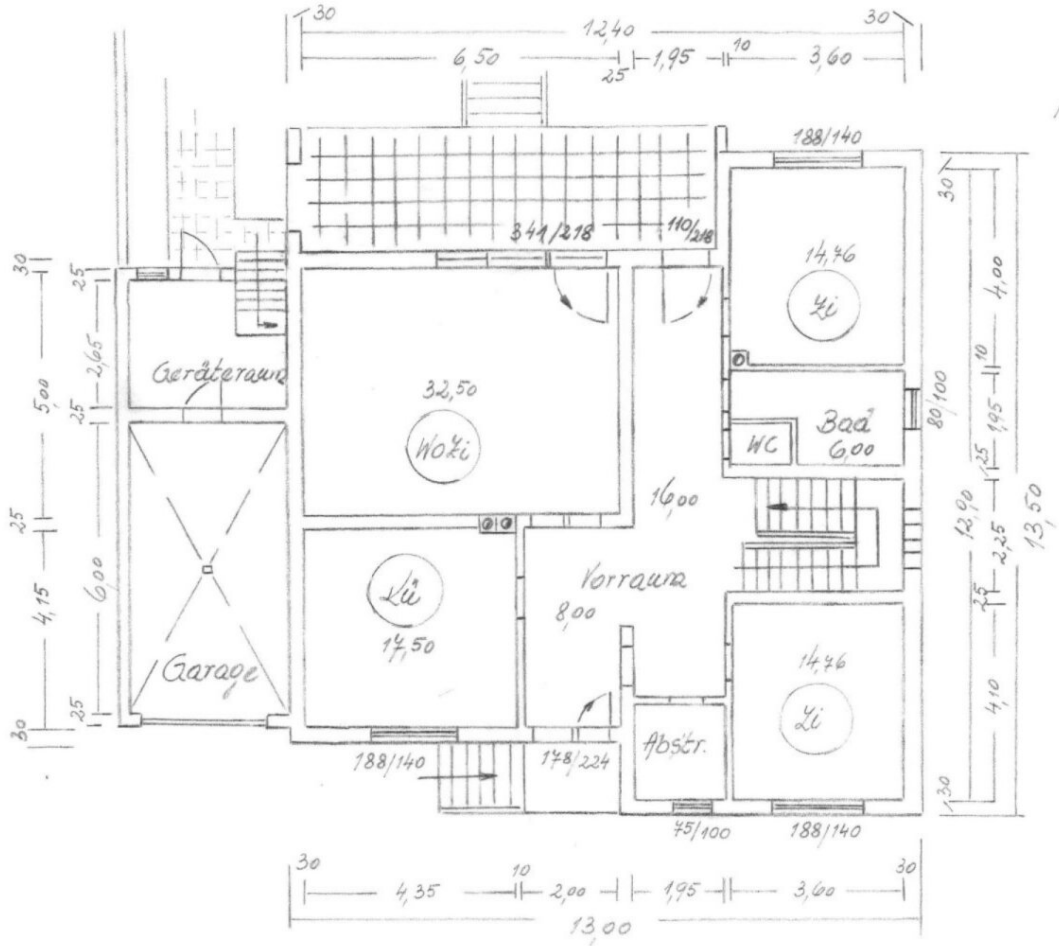
Bäder
1

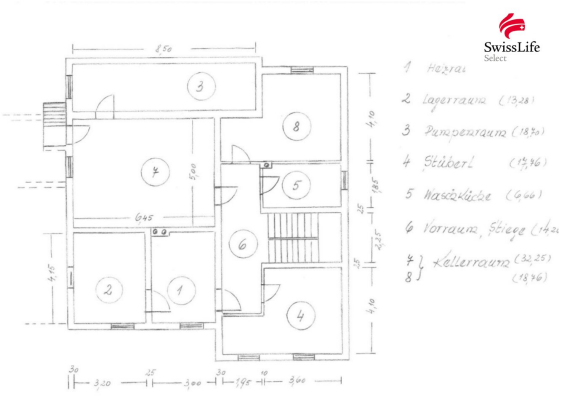
WC
1

Freiflächen
ca. 700 m²

Fläche
145 m²

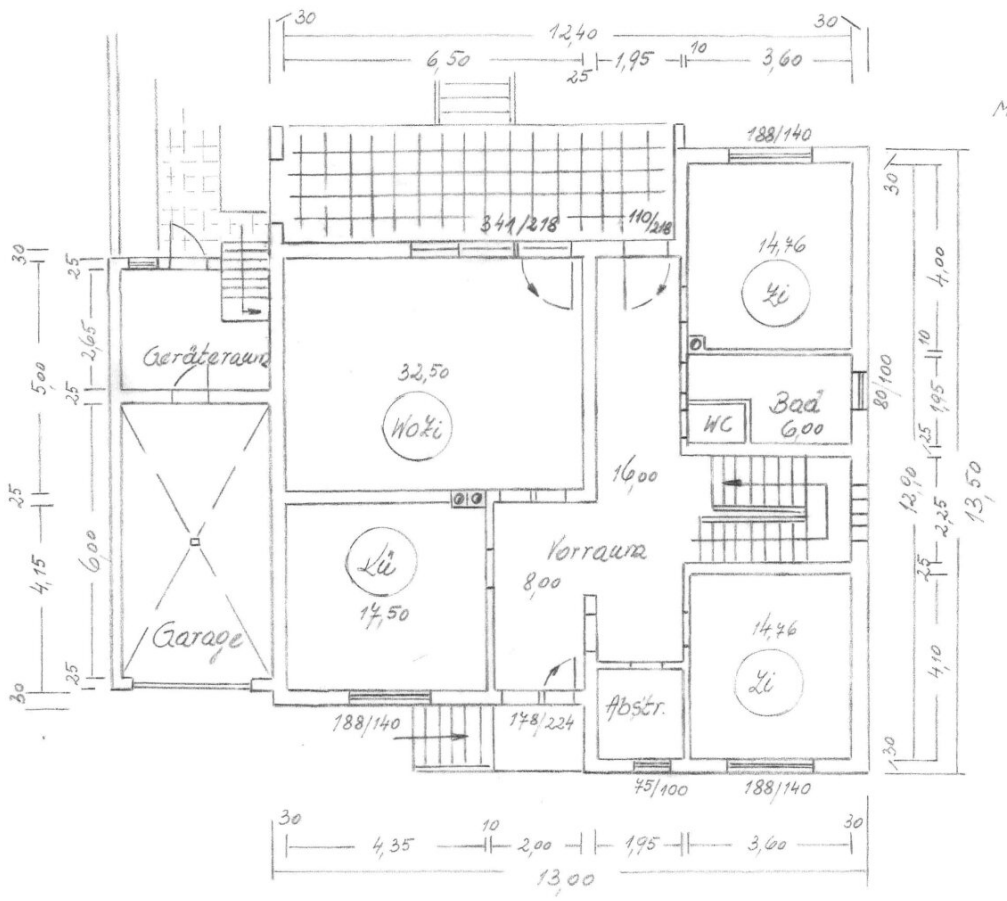






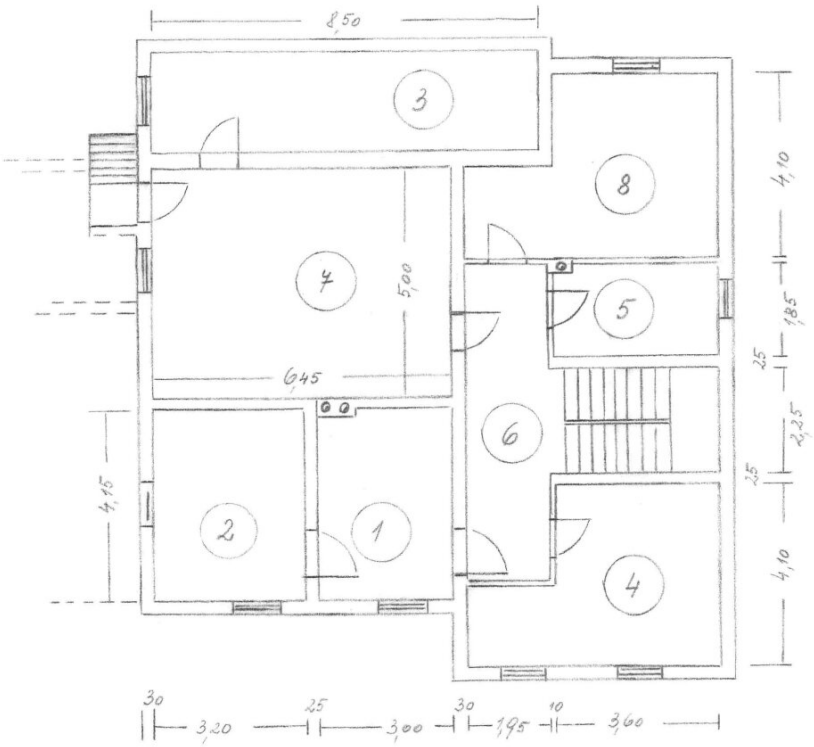
Ansprechpartnerin
Belinda Pöll

belinda.poell@swisslife-select.at
+43 676 3207623



Maß
N
12,40
6,50
1,95
3,60
188/140
341/218
110/218
14,76
Zi
Geräteraum
32,50
WoZi
WC
Bad
6,00
16,00
Vorraum
8,00
Lü
17,50
Garage
Abstr.
178/224
188/140
75/100
188/140
4,35
2,00
1,95
3,60
13,00
5,00
4,15
6,00
2,65
4,00
12,90
13,50
4,10
2,25

SwissLife
Select



1 Heizraum
2 Lagerraum (13,28)
3 Pumpenraum (18,70)
4 Stüberl (17,76)
5 Waschküche (6,66)
6 Vorraum, Stiege (14,26)
7 } Kellerraum (32,25)
8 } (18,76)

Objektbeschreibung

Willkommen in Breitensee, einer charmanten Ortschaft in Niederösterreich, nur ca. 40 km von Wien entfernt.

Dieses 1980 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 844 m² großen Grundstück in ruhiger Lage. Es wurde in solider Bauweise errichtet, präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine großzügige Wohnfläche von rund 145 m².

Der Grundriss ist durchdacht gestaltet: Ein einladendes Wohnzimmer mit Kachelofen und direktem Zugang zur wind- und regengeschützten Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Zimmer, eine geräumige Wohnküche, ein Badezimmer, eine separate Toilette, einen Abstellraum sowie einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Die Böden sind mit Parkett sowie Fliesen ausgestattet.

Platz für Zukunftsträume

Besonders hervorzuheben ist das ausbaufähige Dachgeschoß mit einer Fläche von ca. 145 m² – perfekt für zusätzlichen Wohnraum.

Kellergeschoß

Hier befinden sich auf einer Fläche von ca. 160 m² zahlreiche Nutzräume, die sich flexibel als Werkstatt, Hobby,- oder Lagerraum nutzen lassen.

Ein Garten, der begeistert

Der rund 700 m² große Garten bietet viel Platz zum Entspannen und Gärtnern. Ein charmantes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Zubehör und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Technik & Komfort

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gasbrennwerttherme.

Ergänzt wird das Heizsystem durch eine teilweise Fußbodenheizung und durch einen Kachelofen im Wohnzimmer.

Ausstattung & Besonderheiten

- Teilweise Fußbodenheizung (Bad, WC, Küche, Vorraum)

- Entkalkungsanlage vorhanden
- Eigener Brunnen – ideal zur Gartenbewässerung
- Wasserleitungen und Zuleitungen wurden im Frühjahr 2025 komplett erneuert
- 1 Garagenplatz + 1 Stellplatz im Freien
- Ausbaufähiges Dachgeschoß mit großem Potenzial

Verkehrsanbindung

Die S-Bahnstation (S80, REX) ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar – Wien erreichen Sie bequem in rund 20 Minuten.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-,

Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <3.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <3.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Post <3.000m
Bank <3.000m
Geldautomat <5.000m

Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap