

**Solider, aufstockfähiger Bungalow (auf Sockel erbaut) mit
Wintergarten und Garage auf zauberhaftem
Gartengrundstück**



Objektnummer: 735

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	226,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

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



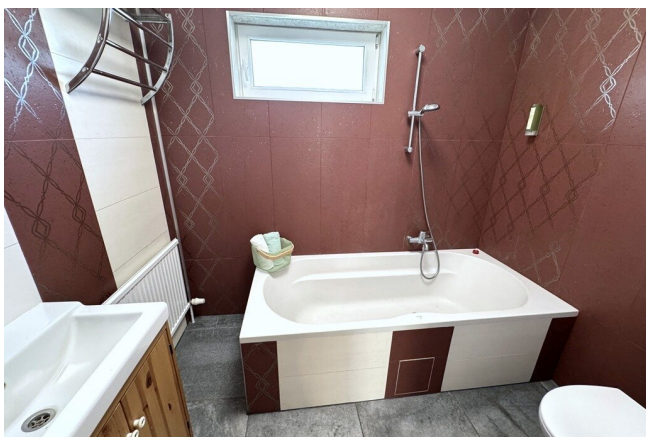














EIN GUTES GEFÜHL: DIE RICHTIGE MAKLERIN

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“

Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

www.moserimmobilien.at

Objektbeschreibung

2384 Breitenfurt Ost bei Wien

Promenadeweg

Solider, aufstockfähiger Bungalow (auf Sockel erbaut) mit Wintergarten und Garage auf zauberhaftem Gartengrundstück

Massivbau - HWB 226

Ca. 130m² Wohn-/Nutzflächen inkl. Wintergarten und Garage plus Dachboden, Nebengebäude und Gerätehaus - auf einem bezaubernden, ebenen Grundstück gelegen, bietet dieser gepflegte Bungalow aus 1965 eine solide Bausubstanz, praktische Raumaufteilung und ein traumhaftes Gartenambiente. Die Liegenschaft wurde zwischen 2019 und 2021 umfassend modernisiert und ist sofort bezugsfertig. Eine Aufstockung ist möglich.

Hauptgebäude:

Großzügiger Wintergarten mit per Schiebetüren zu öffnenden Fronten, zentraler Vorraum/Diele zu den Zimmern und mit Waschmaschinenanschluss, schöne Wohnküche mit Kücheninsel, zwei (Schlaf-) Zimmer, Badezimmer mit Wanne und WC

Dachboden, von außen begehbar

Nebengebäude:

Garage/Lagerraum, Heizraum, Öllageraum

Technik/Anschlüsse:

Heizung und Warmwasser mit Öl, Strom, Ortswasser, Kanal, Abzug für Kachelofen/Schwedenofen in der Wohnküche vorhanden

Ca. 600 m² bezauberndes, komplett ebenes Gartengrundstück – sonnendurchflutet mit lauschigen Schattenplätzen, geschützt und bisher nicht von Hochwasser betroffen

Highlights:

- Massiver Sockelbau – solide Grundstruktur & aufstockbar
- Großzügiger Wintergarten mit Schiebetüren zur Gartenseite
- Zentraler Vorraum/Diele mit Waschmaschinenanschluss
- Große Wohnküche (ca. 40 m²) mit Kücheninsel & hochwertiger DAN-Küche
- Zwei helle Schlafzimmer, modernes Badezimmer mit Wanne & WC
- Dachboden (außen begehbar) bietet zusätzliches Ausbaupotenzial
- Nebengebäude mit Garage/Lagerraum, Heizraum und Öllagerraum
- Heizung über Öl-Zentralheizung, Warmwasser über Boiler
- Abzug für Kachelofen/Schwedenofen in der Wohnküche vorbereitet

Der Garten – Naturidylle mit Struktur:

- Ca. 600 m² komplett ebenes, sonniges Grundstück
- Liebevoll angelegt mit vielen Schatten- & Ruheplätzen
- Obstvielfalt: Marille, Birne, Zwetschke, Kirsche, weiße & rote Ribisel, Johannisbeeren, Stachelbeeren
- Großer Magnolienbaum, Hibiskushecke als Sichtschutz, Gemüsebeete
- Aufstellpool (4,88 x 2,44 m, 1,22 m tief) mit Sandfilteranlage inkludiert
- Garage & zusätzliche KFZ-Abstellplätze direkt am Grundstück

Lage & Infrastruktur:

- Ruhige Wohnlage in einer der beliebtesten Gegenden von Breitenfurt Ost
- Nur ca. 3 Autominuten zur Wiener Stadtgrenze (1230 Wien)
- Bushaltestelle (Linien 205 & 253) in 2 Gehminuten
- Nahversorgung fußläufig erreichbar:
 - Ärztezentrum inkl. Kinderarzt – 4 Min
 - Supermärkte – 6 & 10 Min
 - Kindergarten – 5 Min

- Schule – 9 Min
- Apotheke – 5 Min
- Post & Fitnesscenter – 4 & 1 Min
- Bio-Bauernhof mit Hofladen in direkter Nähe

...ein modernisierter Bungalow mit viel Charme, Wohlfühlgarten und Potenzial für mehr. Ob ruhiger Familienwohnsitz, grünes Refugium oder Basis für zukünftige Erweiterung – diese Liegenschaft vereint ländliche Idylle mit stadtnahem Komfort.

Ein Platz zum Wurzeln schlagen und Wohlfühlen – ideal für Menschen mit Liebe zum Detail und zur Natur...

Kaufpreis: € 499.000,- Fixpreis

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <7.500m

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 <4.500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap