

Raus ins Grüne, großes Landhaus im Wienerwald



Wirkliche Grünruhelage

Objektnummer: 7603/399

Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,40 m²
Nutzfläche:	215,99 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 135,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	599.000,00 €
Sonstige Kosten:	169,00 €
Provisionsangabe:	

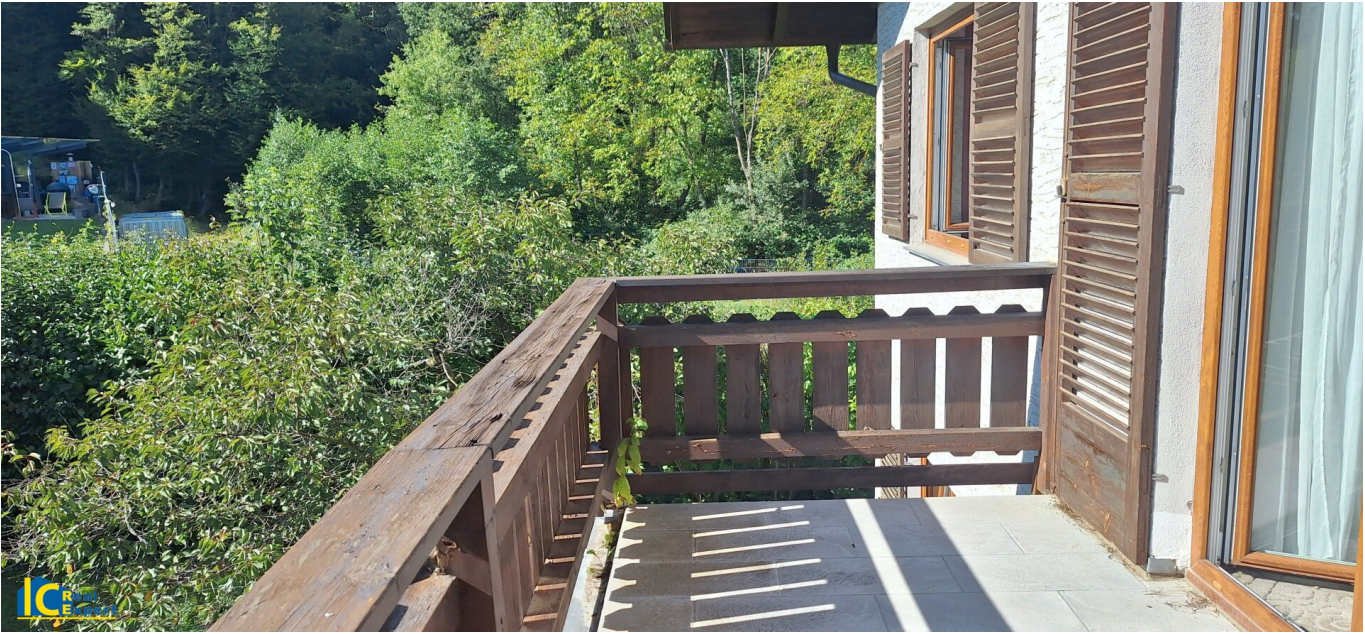
21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak

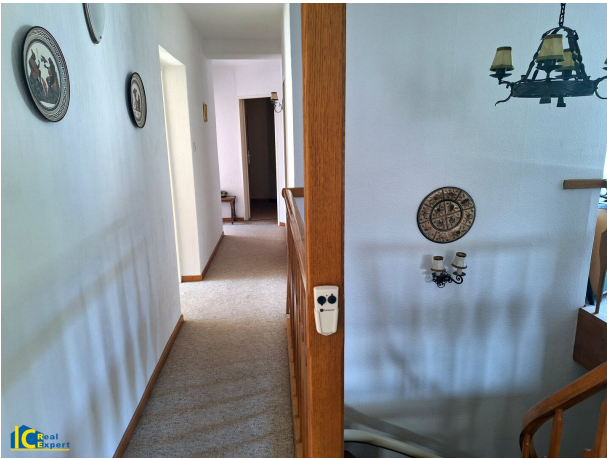
IC-Makler
Dominikanerbastei 21 / 35
1010 Wien



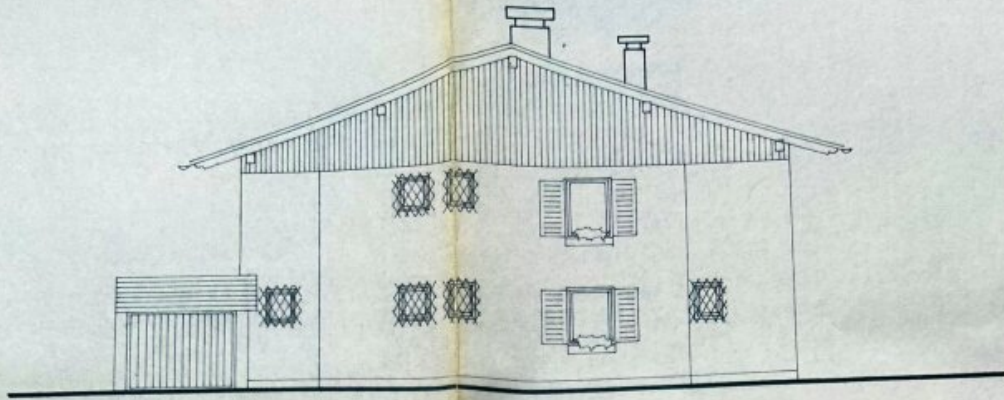




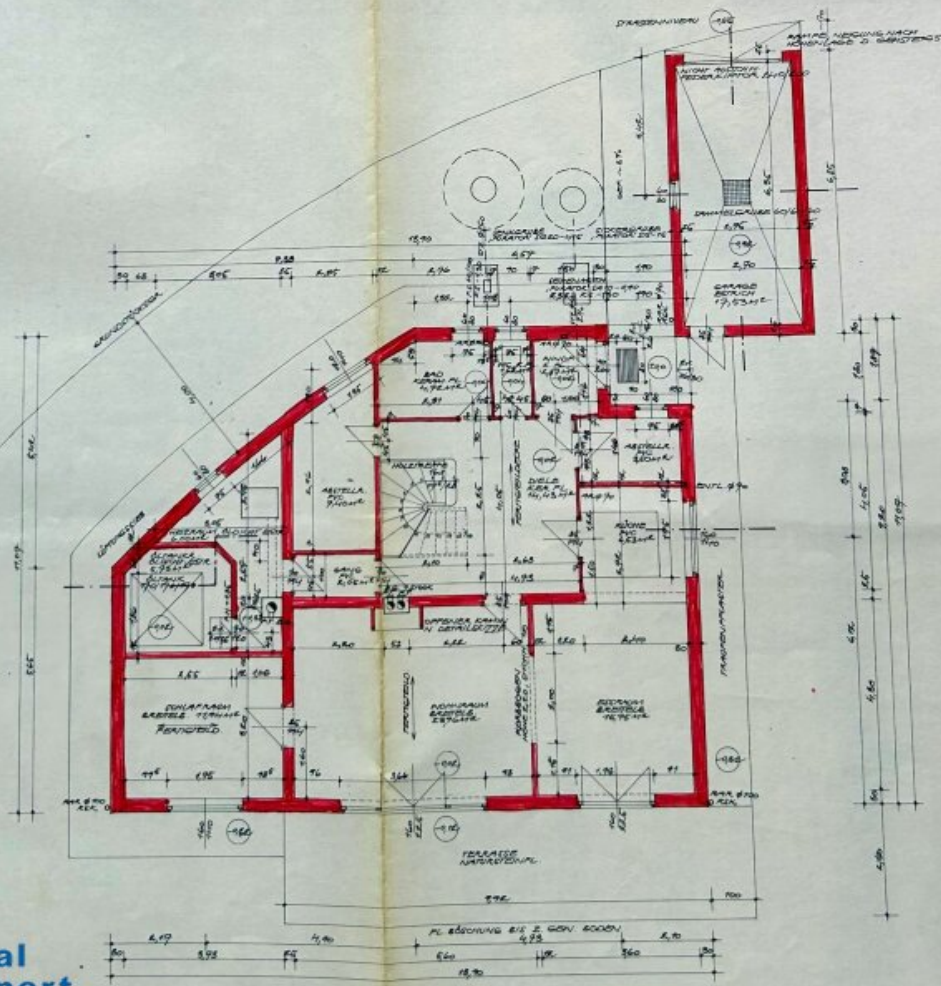




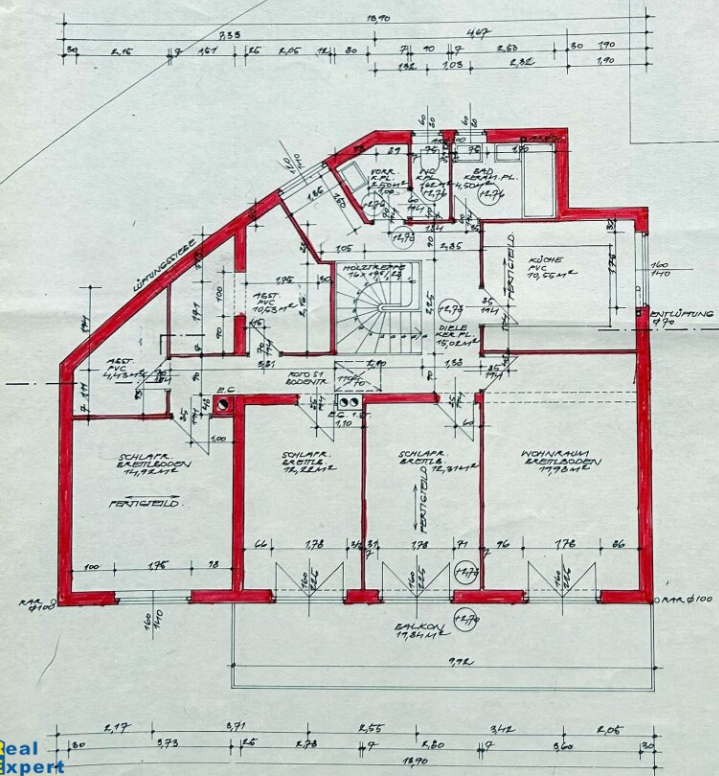




NORDANSICHT



ERDGESCHOSS



FLÄCHEN UND KUBATUR:

Wohnfl.	EC	FS	Heizung + Abstell.	St.
25,75 m²	22,23 m²	11,70 m²	57,59 m²	
17,34 m²				

KUBATUR WOHNH.: 679,56 m³, GARAGE 57,34 m³

OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einem großzügigen Refugium in idyllischer Grünruhelage

Ein **großzügiges Zweifamilienhaus**, genutzt als **komfortables Landhaus**, mit einer **Wohnfläche von ca. 178 m² sucht neuen Eigentümer.**

Erbaut wurde das **Haus 1972** und seither vom Eigentümer laufend adaptiert und sehr gut gepflegt. Die Wohnfläche unterteilt sich auf **Erdgeschoss** und **1.Stock**.

Es ist zwar nicht neu, aber in gutem baulichen Zustand, die Fenster wurden vor ca.10 Jahren erneuert.

Die **Haupträume sind nach Süden orientiert**, ein großzügiger Balkon bietet Freifläche im Obergeschoss, im **Erdgeschoss** gibt es neben einem **Wintergarten** noch eine schöne **Terrasse**, die vom Wohnzimmer zu begehen ist.

Erdgeschoss:

- Küche
- Wohnsalon: ca.45m² mit Ausgang zum Wintergarten und zur Terrasse in den Garten
- Zimmer: ca. 11 m²
- Küche
- Bad mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Hobbyraum
- Heizraum, Haustechnik, Gasbrennwerttherme

1. Stock:

- Vorraum
- 4 zentral begehbare Schlafzimmer, 3 davon mit Balkonzugang.
- begehbare Garderobe
- WC mit Handwaschbecken

- Bad mit Badewanne, Bidet und WC

Dachgeschoss:

Dieses Haus ist ideal für Familien oder Personen, die eine ruhige Wohngegend mit guter Anbindung an die Stadt und die Natur suchen.

Das Grundstück weist eine Fläche von **648 m²** auf, links vom Wohnhaus befindet sich eine knapp **18 m² große Garage**.

Wenn sie auf der Suche nach einem **lieblichen gut gepflegten großzügigen Landhaus sind**, kontaktieren sie mich bitte.

Wochenendbesichtigungen sind möglich

Bestandsinventar kann auf Wunsch geräumt werden.

Bitte um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnadresse bearbeitet werden.

DANKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Klinik <2.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <10.000m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap