CHARMANTES EINFAMILIENHAUS IN BREITENFURT ZU KAUFEN! – WOHNEN IM GRÜNEN VOR DEN TOREN WIENS



Objektnummer: 338618705

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

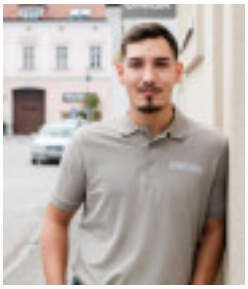
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	377,12 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	917,00 m²
Heizwärmebedarf:	138,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,37
Kaufpreis:	648.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.409,09 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

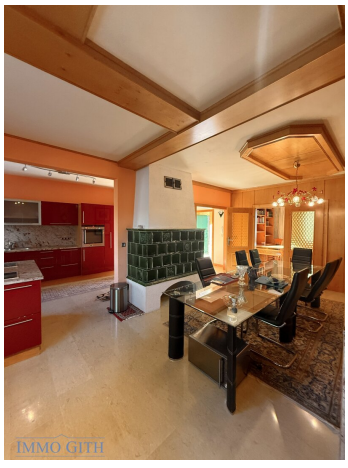
Ihr Ansprechpartner

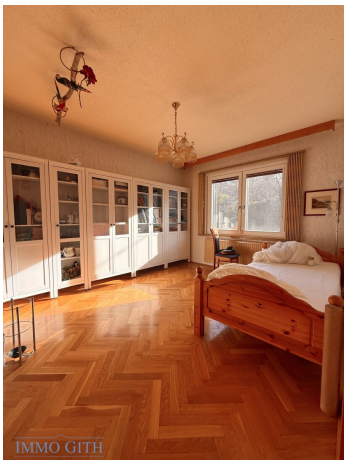


Luka Milivojevic

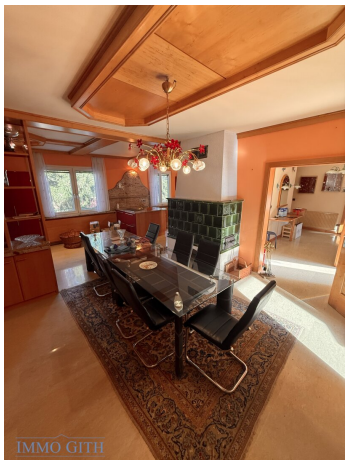
IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG

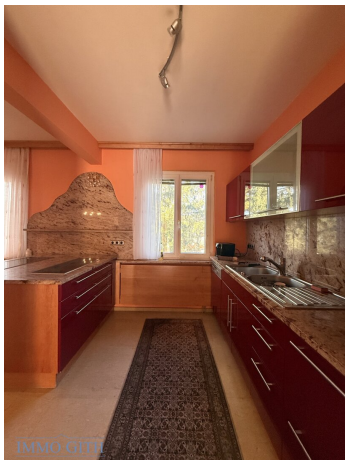

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

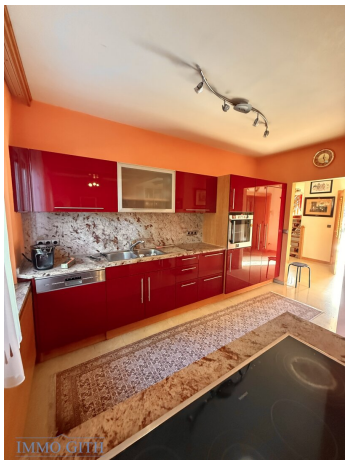

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

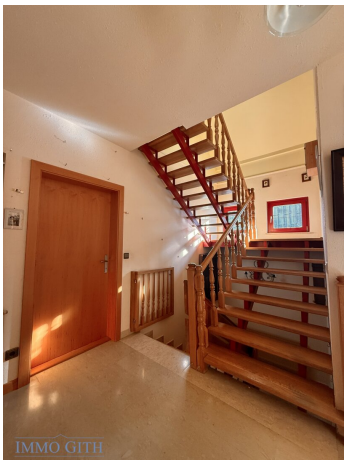

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH








IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

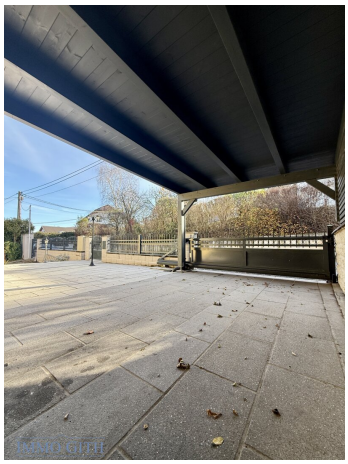

IMMO GITH








IMMO GITH


IMMO GITH

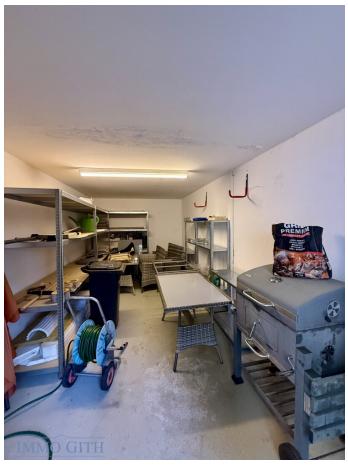

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH











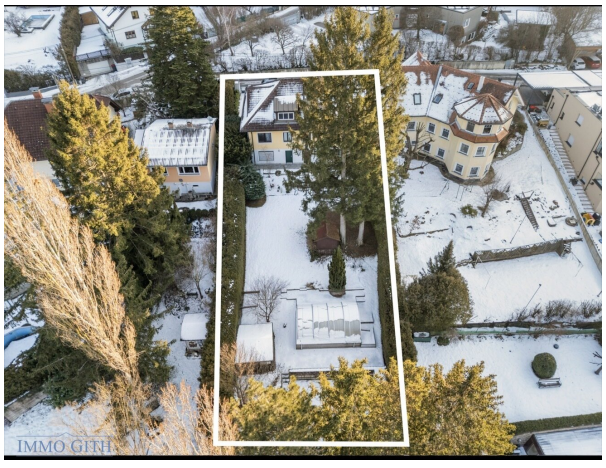








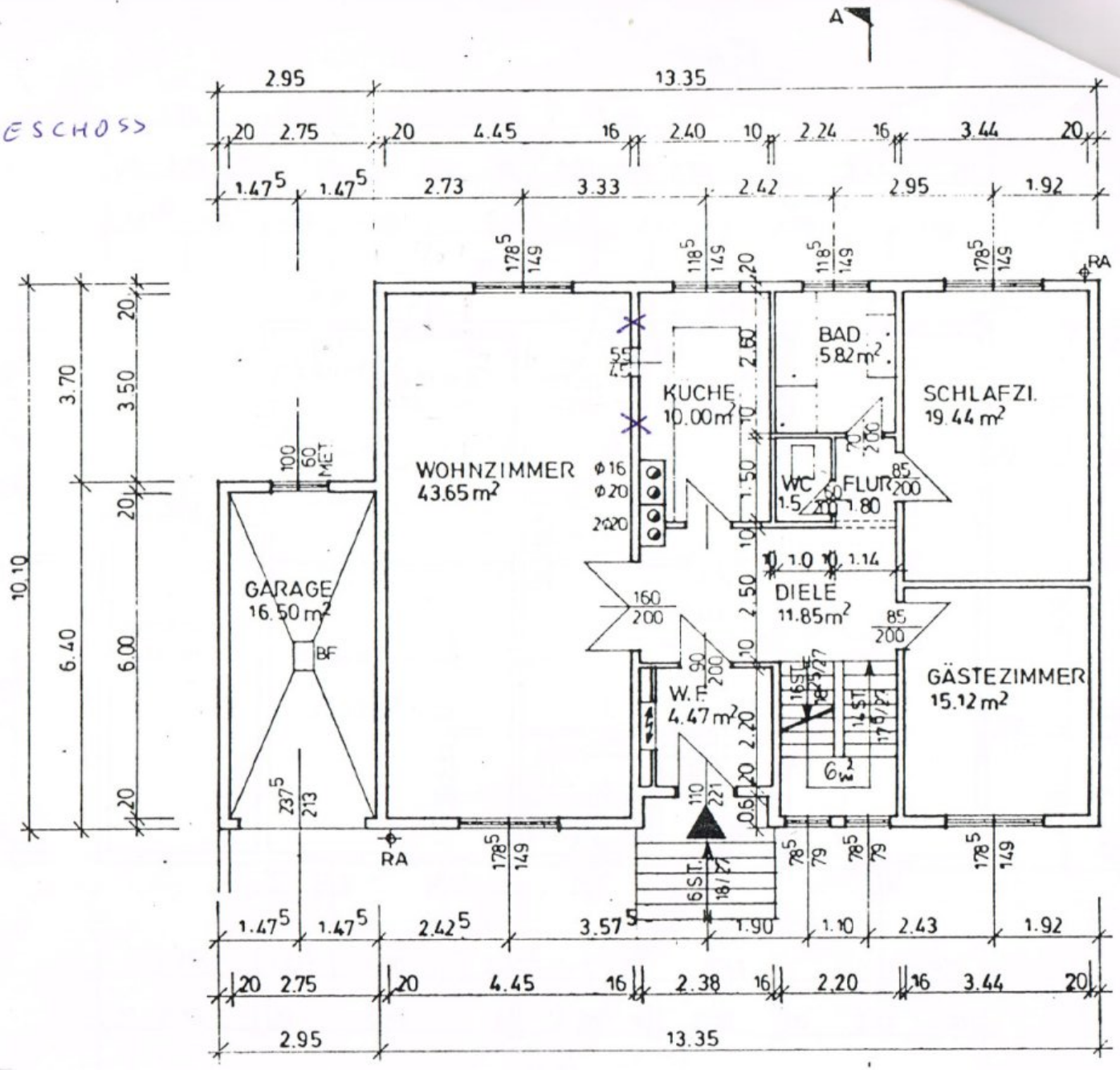

IMMO GITH

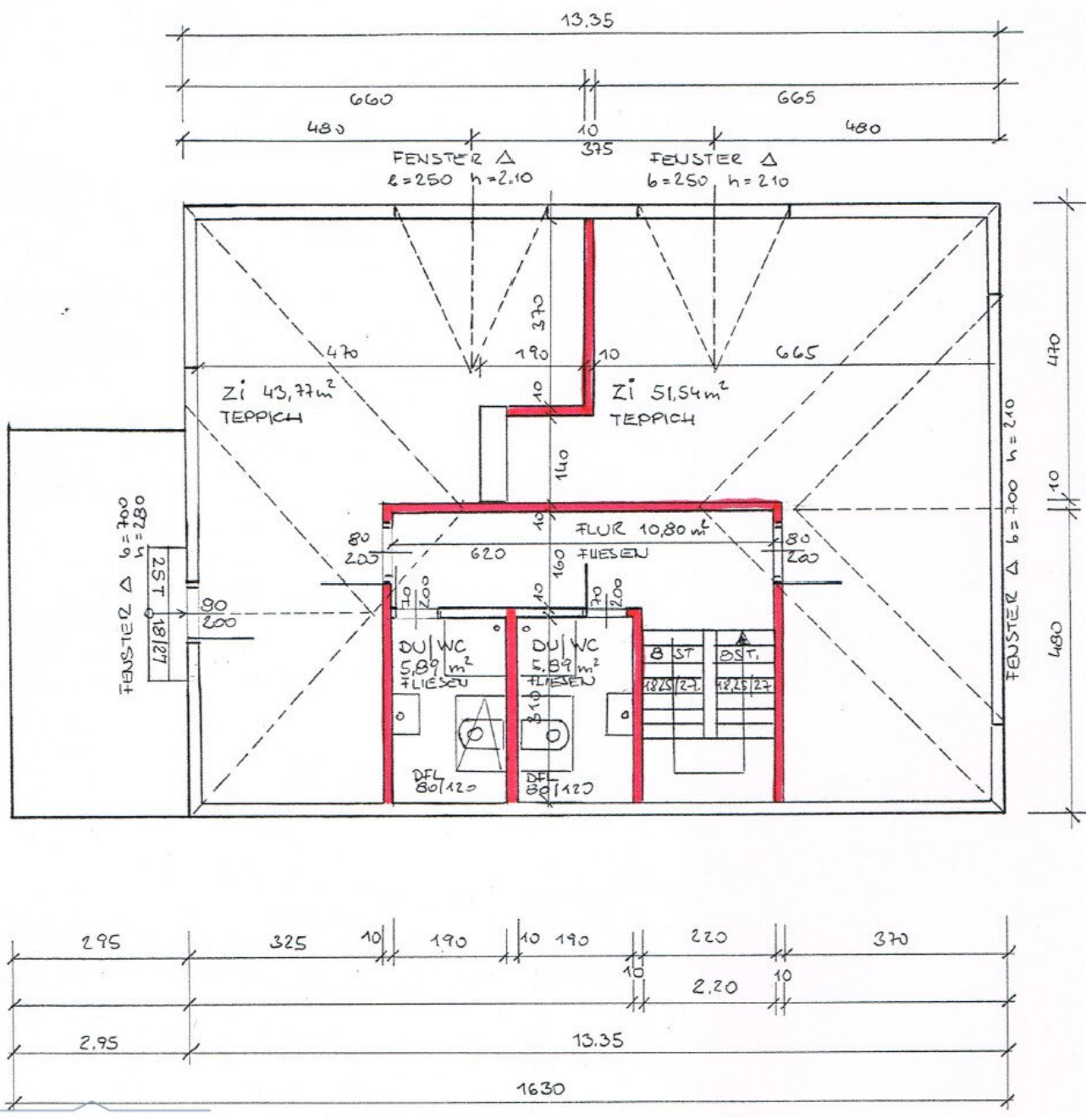

IMMO GITH


IMMOBILIE

IMMO GITH

HAUPTGESCHOSS



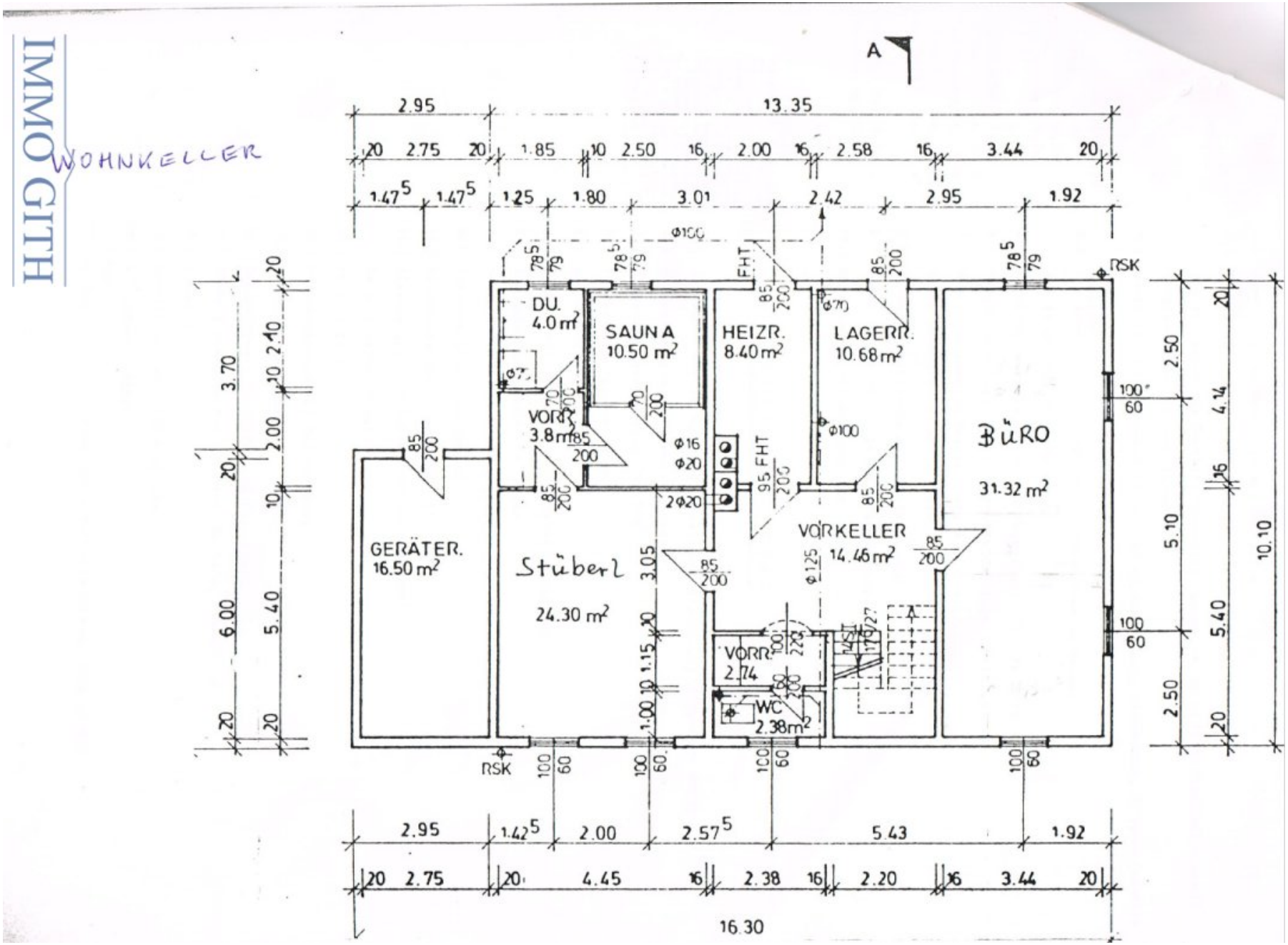


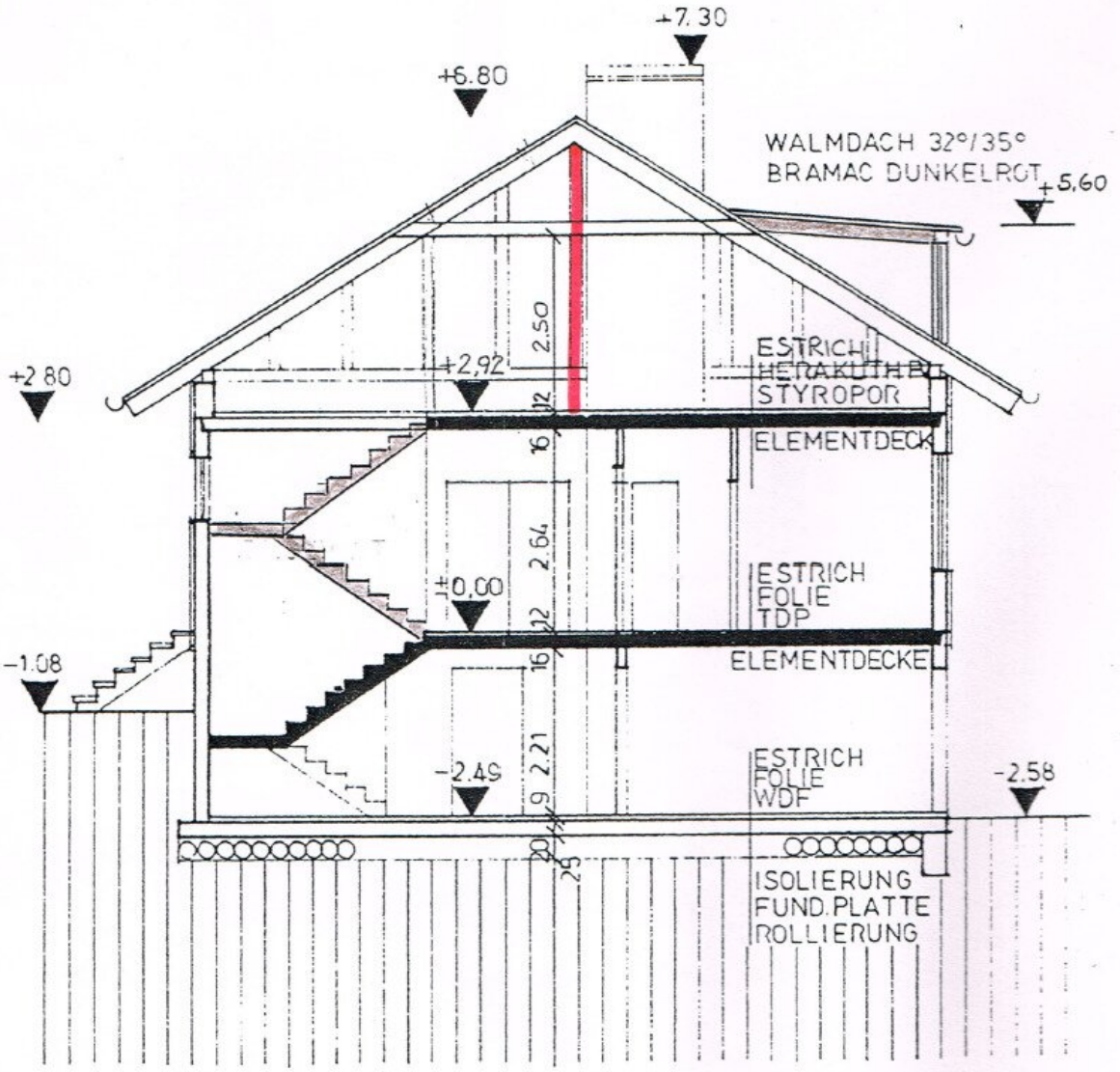
DACHGESCHOSS 1:100

IMMO GITH

IMMO GITH

WOHNKELLER





SCHNITT A-A 1:100

IMMO GITH

Objektbeschreibung

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS IN BREITENFURT ZU KAUFEN! – WOHNEN IM GRÜNEN VOR DEN TOREN WIENS

Dieses charmante Einfamilienhaus in Breitenfurt bei Wien verbindet großzügiges Wohnen, eine außergewöhnlich vielseitige Raumaufteilung und naturnahes Lebensgefühl. Die Hanglage ermöglicht einen direkten Gartenzugang vom Wohnkeller sowie schöne Ausblicke ins Grüne. Der große Garten mit Pool und gewachsenem Baumbestand macht diese Liegenschaft zu einem echten Rückzugsort vor den Toren Wiens.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg umfassend erweitert, ausgebaut und laufend instandgehalten. Der Wohnkeller wurde ca. 1995 adaptiert, der Dachboden um das Jahr 2000 zu Wohnraum ausgebaut, im Erdgeschoss wurden Fenster teilweise erneuert. **Durch die kontinuierlichen Modernisierungen präsentiert sich die Liegenschaft heute in einem zeitgemäßen, sehr gepflegten Zustand – kaum mehr etwas entspricht dem ursprünglichen Bauzustand.**

Eckdaten:

– ca. 377 m² Wohnnutzfläche

– ca. 1090 m² Grundstücksfläche

– ca. 917 m² Gartenfläche

– drei bewohnbare Ebenen (Wohnkeller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss)

– Terrasse auf Gartenebene

– hochwertige Materialien

– Balkon im Obergeschoss

– großer Garten mit Schwimmbad

– Garage

– Außenabstellraum

– Solaranlage für Warmwasser und Pool

– großzügiger Wohnkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

– Alarmanlage

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich und überzeugt durch eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohnbereich mit moderner Küche und Essplatz bildet das Herzstück des Hauses.

Hier unterstreichen edle Marmorböden sowie klassisches Fischgrätparkett den hochwertigen Charakter dieser Ebene. Die Küche präsentiert sich mit großzügigen Arbeitsflächen aus rotem indischem Granit und bietet viel Platz für Kochen, Genuss und geselliges Beisammensein.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem:

– ein großzügiges Office, ideal für Homeoffice oder selbstständige Tätigkeit

– ein modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne

– ein separates Gäste-WC

– zwei weitere Zimmer, nutzbar als Schlafzimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum

Diese Ebene eignet sich perfekt als Hauptwohnebene für Alltag, Familie und Arbeiten – mit hochwertigem Ambiente und viel Tageslicht.

Obergeschoss (ausgebauter Dachboden)

Das Obergeschoss wurde um das Jahr 2000 ausgebaut und zu hochwertigem Wohnraum umgestaltet. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, eines davon mit direktem Balkonzugang.

Zusätzlich stehen hier zur Verfügung:

– hochwertige Tischler-Einbauarbeiten

– ein Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe

– Klimaanlage

– zwei nahezu idente Bäder mit Dusche und WC

– ein Abstellraum

Diese Ebene bietet einen ruhigen, privaten Rückzugsbereich.

Wohnkeller

Der ausgebaute Wohnkeller wurde ca. 1995 umfassend adaptiert, sämtliche ursprünglichen kleinen Kellerfenster wurden vergrößert und erneuert. Durch die Hanglage ist dieser Bereich angenehm belichtet und direkt in den Garten eingebunden.

Hier befinden sich:

– ein Schlafzimmer

– ein großer Aufenthaltsraum

– ein weiterer, gemütlicher Wohn- bzw. Rückzugsbereich

– ein Badezimmer mit Dusche und WC

– eine Waschküche

– ein zusätzlicher Raum (derzeit Bibliothek), ideal als Werkstatt, Hobby- oder Fitnessraum

– Haustechnik- und Lagerräume

Vom Wohnkeller gelangen Sie direkt auf die große Terrasse und weiter in den Garten.

Garten

Der weitläufige Garten mit Pool und schönem Baumbestand bildet das Herzstück der Liegenschaft. Hier genießen Sie viel Platz, Privatsphäre und echtes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.

Ob Familienleben, Entspannung, Gartenprojekte oder gesellige Sommertage – dieses Grundstück bietet außergewöhnlich viel Freiraum.

Eine Garage sowie ein Außenabstellraum ergänzen das Angebot.

Die Lage:

Breitenfurt zählt zu den begehrten Wohnlagen im südwestlichen Wiener Umland. Die Marktgemeinde bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Gastronomie und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig

profitieren Sie von einer guten Anbindung nach Wien (Liesing/Rodaun).

Eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und Stadtnähe macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Kosten:

Der Kaufpreis beträgt € 648.000,-

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihr neues Haus in bester Breitenfurter Grünruhelage zeigen zu dürfen.

Roland Gith: 0676 / 938 14 29 oder **office@immo-gith.at**

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m
Klinik <1.500m
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 <2.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <10.000m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap