

## **Charmante Terrassenvilla mit Wienerwaldblick - Breitenfurt**



  
**JUTTA NITSCH**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1508**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	209,24 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	307,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	876,00 m <sup>2</sup>
Keller:	98,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 71,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	223,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





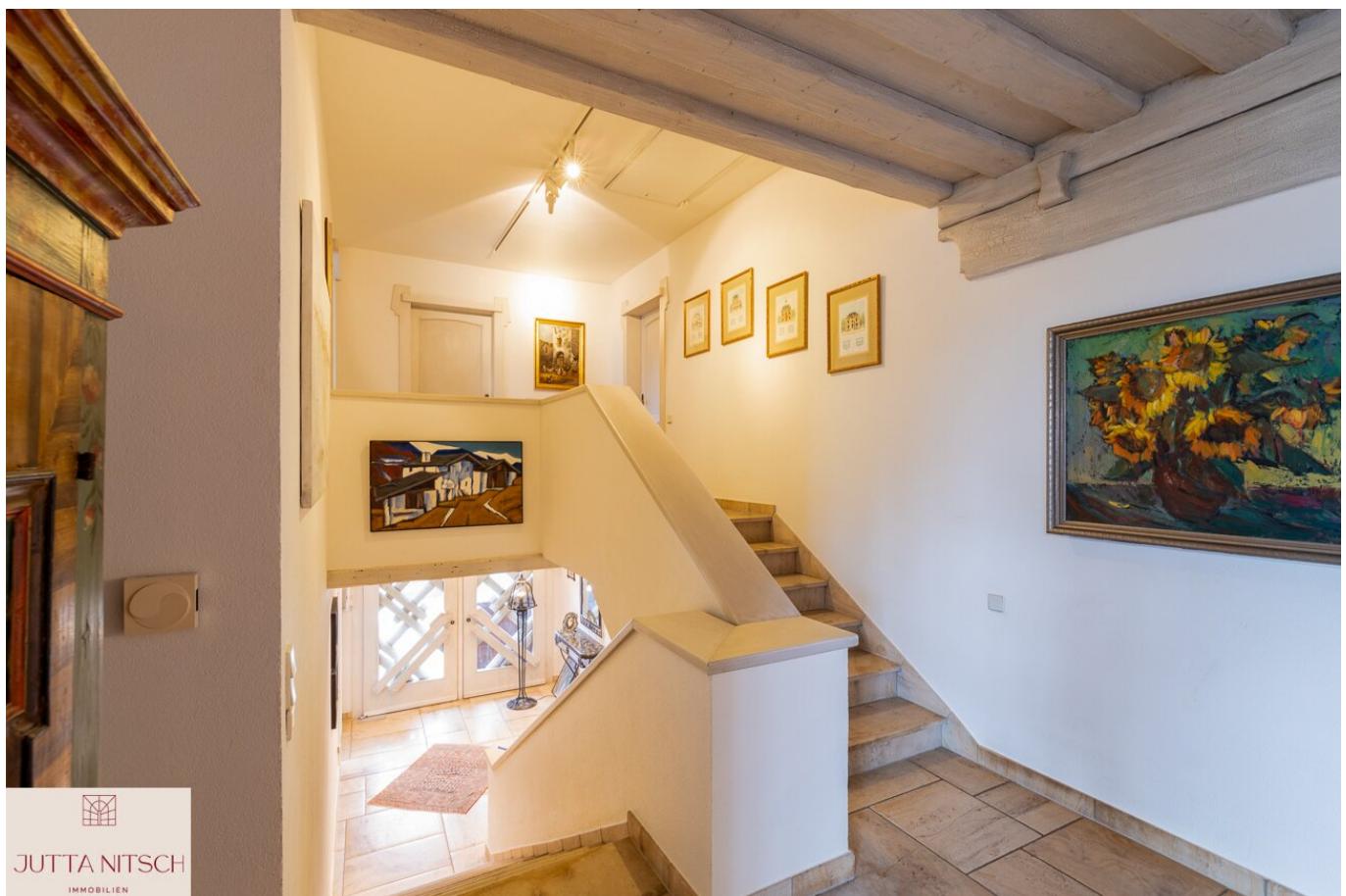
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN





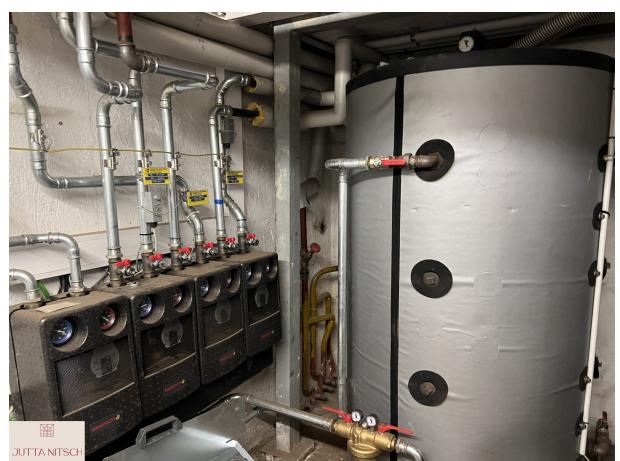
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN





JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN

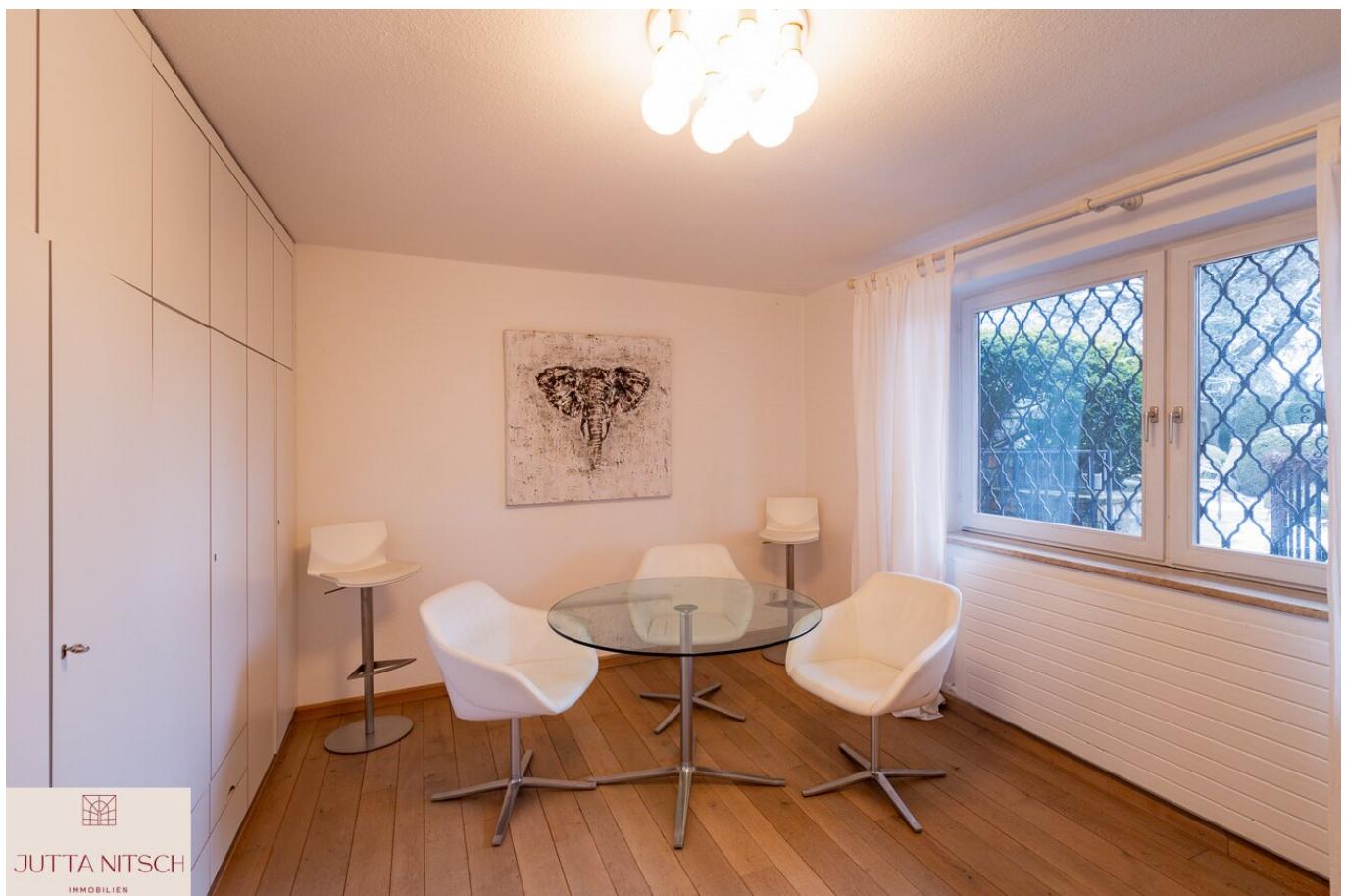


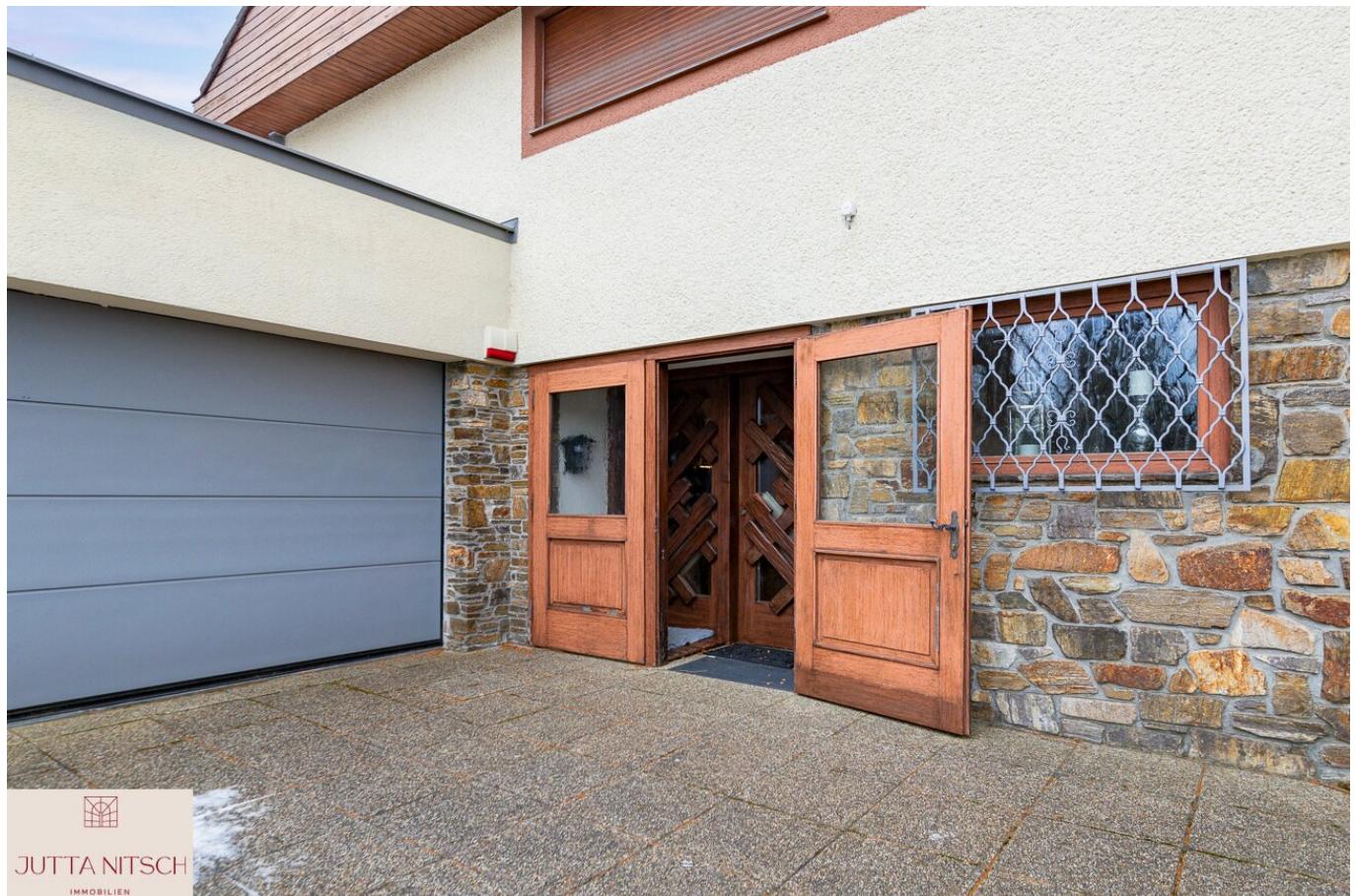
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN







JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Breitenfurt bei Wien! Dieses beeindruckende Terrassenhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus extravaganten Komfort und naturnaher Lebensqualität.

Schon beim Betreten dieser besonderen Villa, spüren Sie den Luxus der Vergangenheit. Alle Details wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht, der wunderschöne Sandstein der Firma Schubert, als auch die kunstvolle Salzburger Maltechnik und die beigen Holzbalken. Alles ist perfekt farblich abgestimmt und schafft eine wundervolle Harmonie und Behaglichkeit im ganzen Haus.

Das großzügige Wohnzimmer mit dem in der Mitte des Raumes situierten offenen Kamin und die großen Fensterfront bieten eine unfassbare Behaglichkeit. Ob im Winter oder im Sommer, dieses Raumklima ist einzigartig.

Drei Schlafzimmer bieten Ihrer Familie wichtige Rückzugsorte, das gemütliche Zirbenstüberl mit einem gesetzten Kachelofen lässt die Familie für lustige Spieleabende zusammenrücken.

Den schönen Saunabereich mit Ausgang in den uneinsehbaren Garten werden Wellnessliebhaber zu schätzen wissen.

Im Jahre 2022 wurde eine top moderne Pelletsheizung installiert und sorgt über die Fußbodenheizung für eine behagliche Wärme.

Eine Doppelgarage, sowie zwei Stellplätze stehen Ihnen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten.

Wenn Sie sich von dem besonderen Angebot angesprochen fühlen, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <4.000m  
Klinik <3.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <7.500m

### Kinder & Schulen

Schule <3.500m

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <9.000m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap