ERSTBEZUG nach SANIERUNG - lichtdurchlutete 2 -3 Zimmerwohnung - perfekter Schnitt - Breitenfurt bei Wien



Objektnummer: 6460/335

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	220.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.606,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

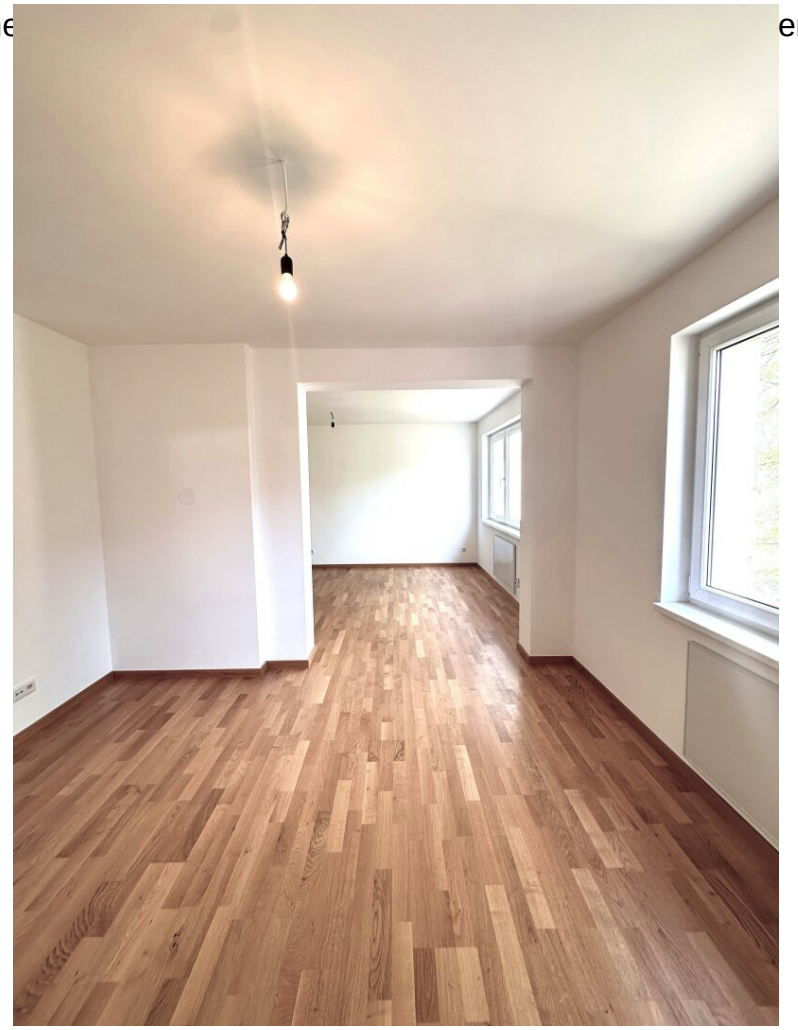
Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





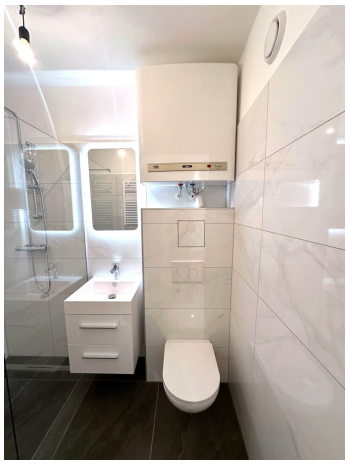


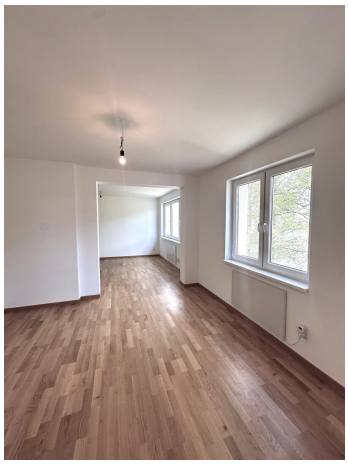






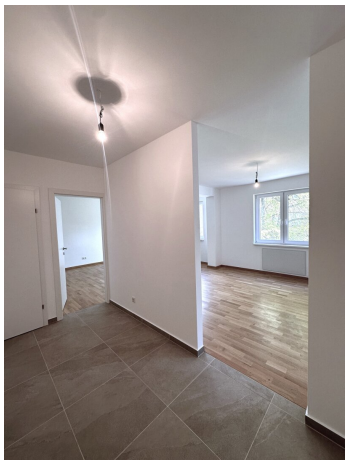




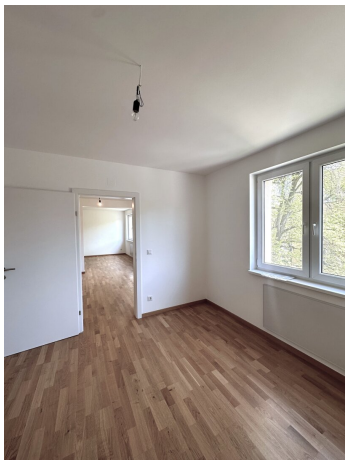






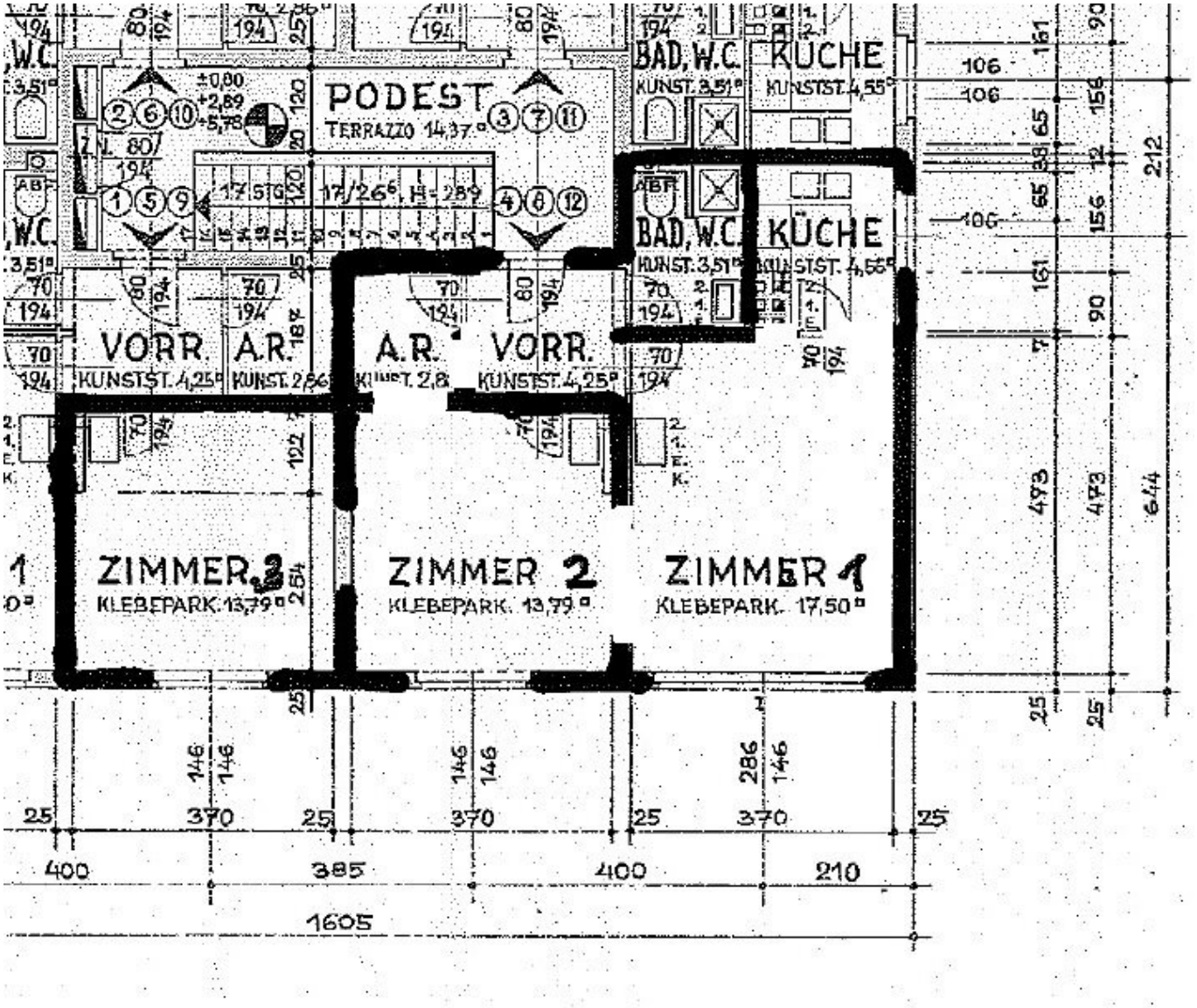











PODEST
TERRAZZO 14,37 m
BAD, W.C.
KUNST. 3,51 m
KÜCHE
KUNSTST. 4,55 m
BAD, W.C.
KUNST. 3,51 m
KÜCHE
KUNSTST. 4,55 m
VORR.
KUNSTST. 4,25 m
A.R.
KUNST. 2,64
A.R.
KUNST. 2,8
VORR.
KUNSTST. 4,25 m
ZIMMER 3
KLEBEPARK. 13,79 m
ZIMMER 2
KLEBEPARK. 13,79 m
ZIMMER 1
KLEBEPARK. 17,50 m
1605
400
385
400
210
370
370
370
644
473
473
212

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG nach SANIERUNG - lichtdurchlutete 2 -3 Zimmerwohnung mit perfektem Schnitt in Breitenfurt bei Wien

Eine **traumhafte Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger**, die eine moderne, effiziente und stilvolle Wohnung in Ruhelage mit Stadtnähe suchen. Einfach einziehen und wohlfühlen!

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese rund **61 m² große, lichtdurchflutete Wohnung** befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses in **Breitenfurt bei Wien**, nur wenige Minuten von der Stadtgrenze entfernt. Sie wurde **komplett und hochwertig saniert** – vom Boden bis zu den Leitungen – und steht nun zum **Erstbezug** bereit.

Der **perfekt geschnittene Grundriss** überzeugt auf ganzer Linie:

- Ein großzügiger **Vorraum** schafft ein offenes Raumgefühl
- Die **Wohnküche mit offenem Wohnbereich** bietet viel Platz und Licht – ideal auch für ein **Homeoffice durch eine mögliche Trennung**
- Das ruhige **Schlafzimmer** mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein
- Das stilvolle, **modern verflieste Badezimmer** mit begehbarer Dusche, Regendusche und Marken-Sanitärartikeln lässt keine Wünsche offen

HIGHLIGHTS

- Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
- Perfekter Grundriss mit großzügigem Vorraum
- Lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügigem Wohnzimmerbereich – ideal auch für Homeoffice
- Edles Eichenparkett, modernes Bad, hochwertige Ausstattung

- Ruhige Grünlage mit Blick ins Grüne, 5 Min zur Stadtgrenze (23. Bezirk)
- Energieeffiziente Infrarotheizung + Kaminanschluss

AUSSTATTUNG & SANIERUNG (2024-2025)

- **Echtholzparkett in Eiche** in allen Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen im Vorraum (beige) und Bad/WC (anthrazit-weiß marmoriert)
- **Komplett neue Elektro- und Sanitärinstallationen**
- Markenprodukte: Grohe Armaturen, Duravit Hängetoilette
- **Infrarotheizpaneele** unter jedem Fenster – **energieeffizient und wartungsarm**
- Zusätzlicher **Kaminanschluss** im Wohnzimmer
- Hochwertige **Sicherheitseingangstür**
- Neue Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Anschluss für **Waschmaschine und Geschirrspüler** vorbereitet
- Gegensprechanlage vorhanden

Eine moderne Küchenlösung ist optional gegen Aufpreis verfügbar (Planung vorhanden).

LAGE & INFRASTRUKTUR

- **Toplage in Breitenfurt Ost**, nur 5 Minuten zur **Stadtgrenze Wien (23. Bezirk)**
- Nahversorgung fußläufig: Billa, Post, Trafik, Tankstelle
- **Bus direkt vor der Haustür** (Linie Rodaun – Mauer – Liesing Bahnhof)
- Perfekt für Naturfreunde: Wienerwald, Lainzer Tiergarten, Golfplätze in der Nähe

KONDITIONEN

Kaufpreisgestaltung:

Wohnung: € 220.000,-

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

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 ***oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.***

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.000m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.500m

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 <5.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap