

**Mit den ersten Frühlingsblümchen ins neue Leben starten!  
In der Natur lachen, lernen und das Leben verlangsamen**



**Objektnummer: 545461483**

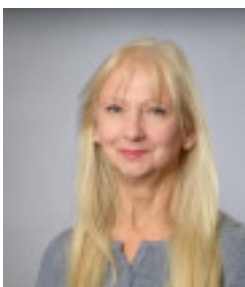
**Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sylvia Leisch**

ALTAMIRA Immobilien  
Hauptstraße 31  
2351 Wiener Neudorf











ALTAMIRA  
IMMOBILIEN

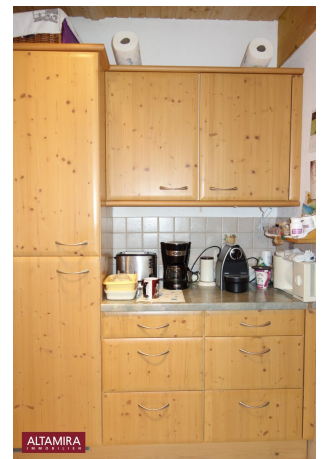


ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN











ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



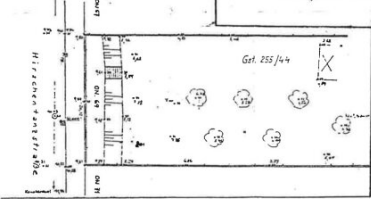




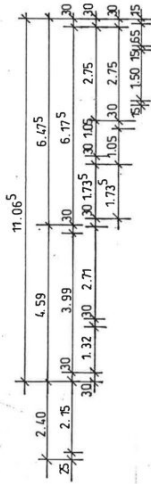


Plan im Isokineten System mit den angenommenen Höhen 100 mm (20 cm Estrich, Kanäle etc.)

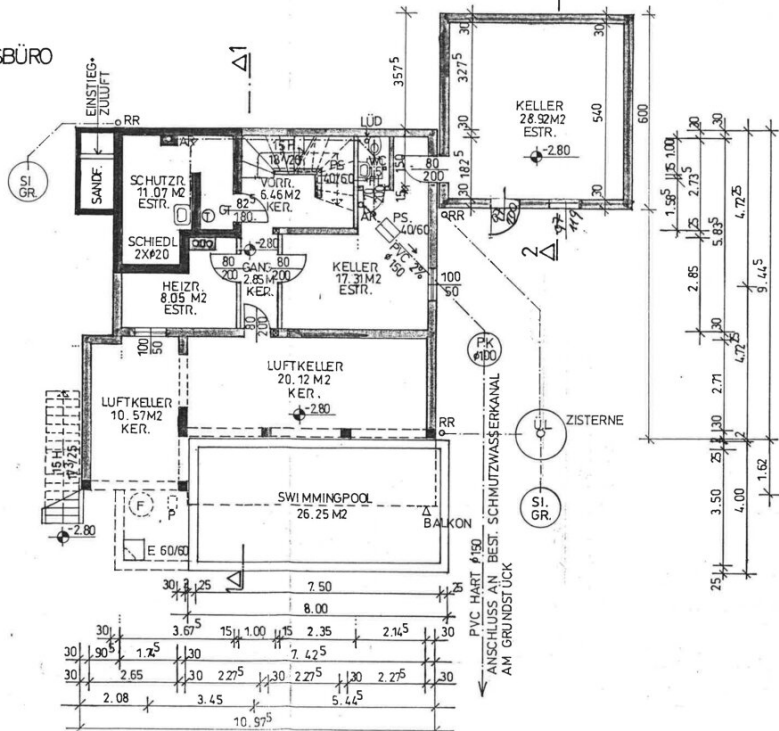
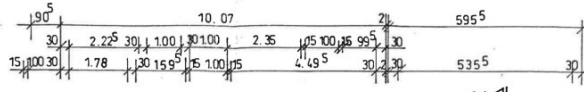
- K.S.I.S. FOLIE
- ISOLIERUNG
- 25 CM STAHLBETON WU
- SAUBERKEITSSCHICHT



GELÄNDEAUFNAHME VON VERMESSUNGSBÜRO  
M = 1:500



KELLER



# Objektbeschreibung

... wo fange ich an?

...bei der gezähmten Wildnis mit frischer waldiger Luft?

...bei der Flut an Blumen im ganzjährig nutzbaren Wintergarten?

...bei den mitwachsenden Wohnmöglichkeiten auf ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großen Keller?

Hier hat eine Familie ihr Leben in einem Traum von einem Garten verbracht. Nun sind alle entwachsen und das Haus sucht nach neuem jungen Leben in seinen "4 Wänden".

Sorgsam gepflegt verbleiben dennoch Bereiche, an die Hand anzulegen ist, wie z.B. das Zimmer im Obergeschoß, das nie ganz fertig gestellt wurde.

Hingegen ist der Bereich im Erdgeschoß mit dem Wintergarten einladend und gemütlich. Der Pool, direkt anschließend an das Haus, wurde zuletzt nicht mehr genutzt, ist aber dicht und jederzeit wieder verwendbar.

Für dieses Haus müssen Sie Liebe zur Natur mitbringen. Der Garten ist überwältigend und sollten Sie keinen grünen Daumen mitbringen, dann wächst er hier ganz sicher von selbst!

Im Garten stehen zwei alte Häuser, die als Schuppen nutzbar sind. Eines davon sollte in naher Zeit entfernt werden.

Das Haus kann sein Alter mit dem Baujahr 1990 gut verbergen. Die Fenster sind hochwertige und gut gepflegte Holzfenster und die Fassade sauber.

Sonnenkollektoren heizen das Wasser und reduzieren die Betriebskosten deutlich. Zusätzlich zu dem Gas Heizkessel steht Ihnen ein Ofen im Wohnzimmer zur Verfügung.

Erdgeschoß:

- Offener Wohn-Ess-Kochbereich
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Wintergarten

- Vorraum
- Badezimmer
- WC

Obergeschoß:

- 3 Zimmer
- Badezimmer
- WC

Keller (Heizraum, Werkstatt, Bastelzimmer, Lagerraum, ...)

Garage

Sauna

Dieses Haus herzuzeigen macht mir besonders Freude. Vielleicht wartet es ja genau auf SIE!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.