

## **Einfamilienhaus mit unverbaubarem Fernblick im Wienerwald**



Blick auf das Wohnhaus samt Gartenhaus

**Objektnummer: 1578**

**Eine Immobilie von Wohntastic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	134,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.246,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 394,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	515,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,00 €
<b>USt.:</b>	8,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



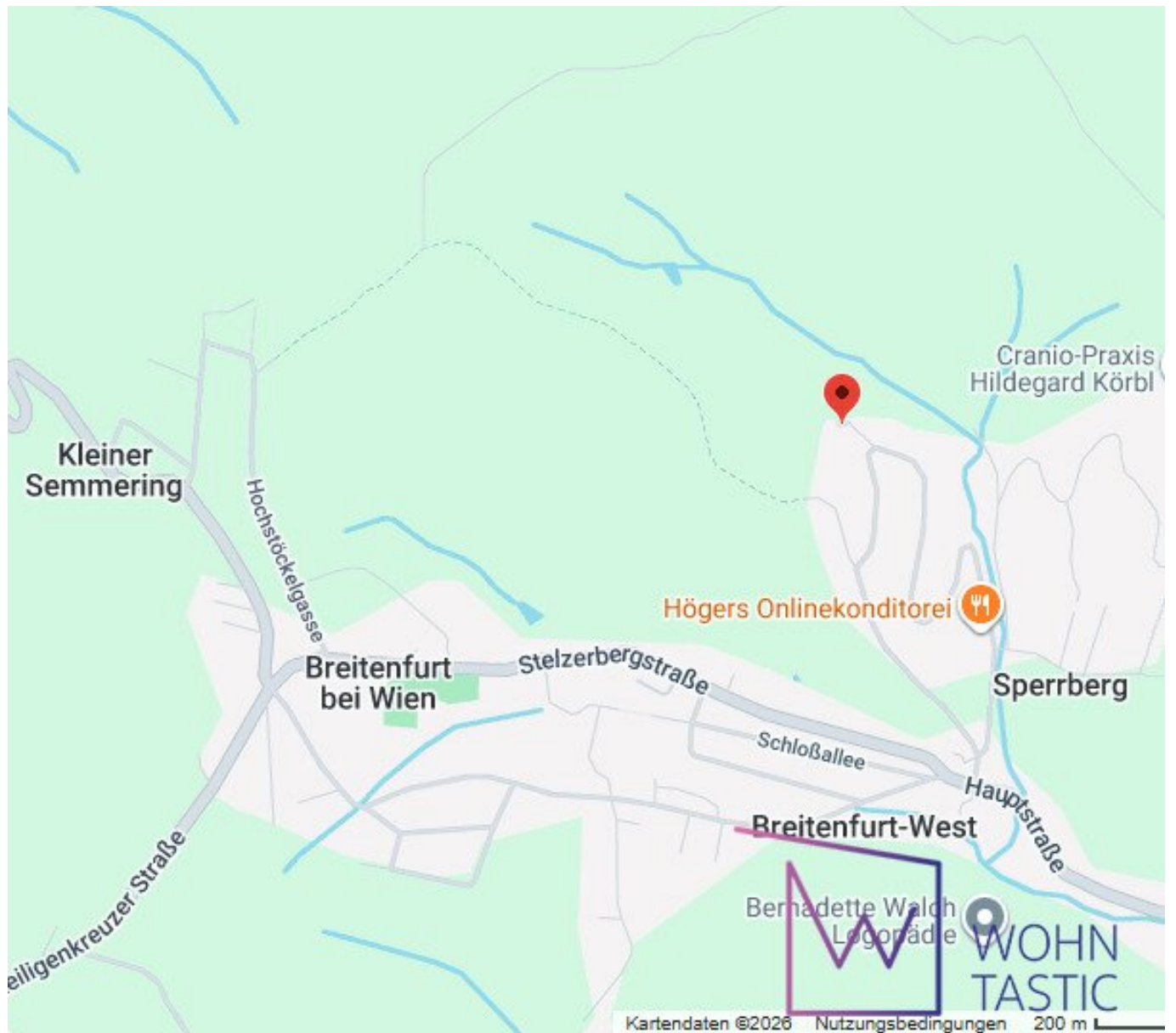
**Claudia Schediwy**















## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom naturnahen Wohnen mit diesem gepflegten Einfamilienhaus aus den späten 1960er Jahren: Mit seinen 3 Zimmern, zahlreichen Nebenräumen sowie einer komfortablen Garage genießen Sie hier ein Leben mitten im Grünen. Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und erhielt vor wenigen Jahren unter anderem ein renoviertes Badezimmer, eine neue Einbauküche, hochwertige Internorm-Fenster mit Außenrollläden, ein elektrisches Garagentor sowie ein elektrisches Einfahrtstor. Für wohlige Wärme sorgt neben der komfortablen Gas-Zentralheizung auch ein leistungsstarker 9 kW Kamin.

Ein besonderes Highlight ist die riesige falt-Terrassentür, die sich vollständig zur westseitigen Terrasse öffnen lässt und den Blick auf den über 1.200 m<sup>2</sup> großen Garten freigibt. Hier erleben Sie ein Gefühl von Freiheit und Weite, wenn Sie über die angrenzenden Wiesen und Felder in die Ferne blicken.

Der großzügige Garten lädt zum Spielen, Entspannen und gemeinsamen Familienfesten ein. Dank der Flächenwidmung für zwei Wohneinheiten bietet das ca. 1.354 m<sup>2</sup> große Grundstück zusätzliches Potenzial für Erweiterungen oder Mehrgenerationenwohnen.

Lust auf eine Vorab-Besichtigung? Melden Sie sich jetzt für unseren [virtuellen Rundgang](#) an und spazieren Sie durch Ihren künftigen Garten. (Zur Sicherung der Privatsphäre ist eine einmalige, kostenlose Registrierung erforderlich).

### AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS:

- solides Ziegelmassiv-Haus mit 30er Ziegeln und modernen Internorm-Fenstern
- teilweise elektrisch betriebene Außenrollläden
- großer 9 kW Kaminofen sowie Gas-Zentralheizung für wohlige Wärme
- komfortable Garage mit elektrischem Schiebe- und Garagentor
- über 1.200 m<sup>2</sup> großer Garten in absolut ruhiger Lage

- attraktives Gartenhaus als zusätzlicher Rückzugsort

## **RAUMAUFTEILUNG:**

### **OG:**

- geräumige und helle Diele (ca. 7,6 m<sup>2</sup>)
- Wohn- und Esszimmer (ca. 19,8 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zur sonnigen Terrasse und in den großzügigen Garten
- Zimmer 2 (ca. 13,2 m<sup>2</sup>) mit praktischem Einbauschränk
- Zimmer 3 (ca. 14,3 m<sup>2</sup>) ebenfalls mit Einbauschränk
- separate Küche mit hochwertigen Einbaugeräten (ca. 5,5 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Badewanne, Waschtisch und Fenster (ca. 4,9 m<sup>2</sup>)
- WC mit Waschbecken und Fenster (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)

### **UG:**

- zentraler Eingangsbereich (ca. 20,6 m<sup>2</sup>) mit großem Kamin als stilvollem Blickfang
- Technikraum mit moderner Gastherme und Warmwasserboiler (ca. 6,2 m<sup>2</sup>)
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 7,6 m<sup>2</sup>)
- geräumige Garage (ca. 33,4 m<sup>2</sup>) mit automatischem Tor und direktem Zugang zum Haus

**Garten:**

- weitläufiger Garten (ca. 1.200 m<sup>2</sup>), der direkt an unberührte Felder grenzt
- große, westseitig ausgerichtete Terrasse für sonnige Stunden
- geräumiges und robustes Gartenhaus als zusätzlicher Rückzugsort
- gepflegte Einfahrt mit zusätzlichen Abstellflächen direkt am Grundstück

**ENERGIEVERBRAUCH:**

HWB: 394,3 kWh/m<sup>2</sup> | Klasse HWB: G

**SONSTIGE ANGABEN:**

Der Kaufpreis für dieses gemütliche Einfamilienhaus auf ca. 1.354 m<sup>2</sup> großem Eigengrund beträgt 698.000 EUR. Die monatlichen Gemeindeabgaben belaufen sich auf ca. 96,80 EUR (inklusive USt.).

**Rechtlicher Hinweis:**

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges

Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:**

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

[c.schediwy@wohntastic.at](mailto:c.schediwy@wohntastic.at)

Mobil: +43 676 48 48 48 0

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap