

## Villa, Gästehaus und Park



01 Start

**Objektnummer: 1609/42488**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	1.160.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

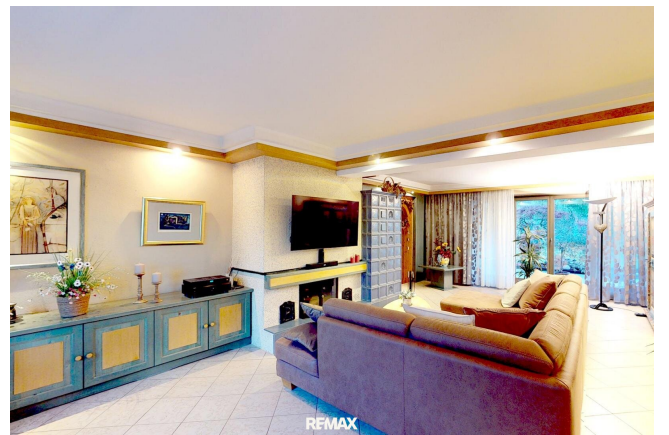
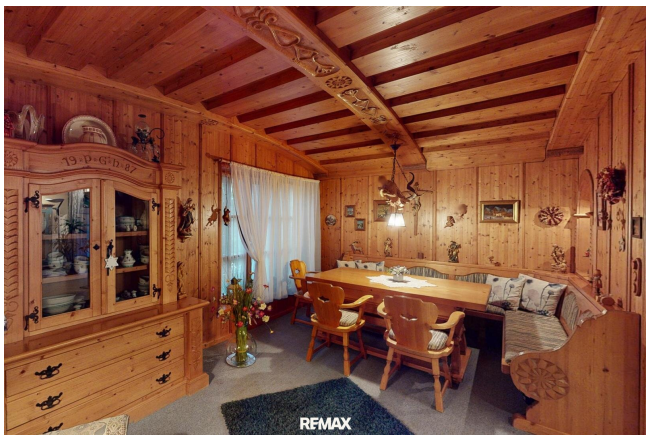
## Ihr Ansprechpartner

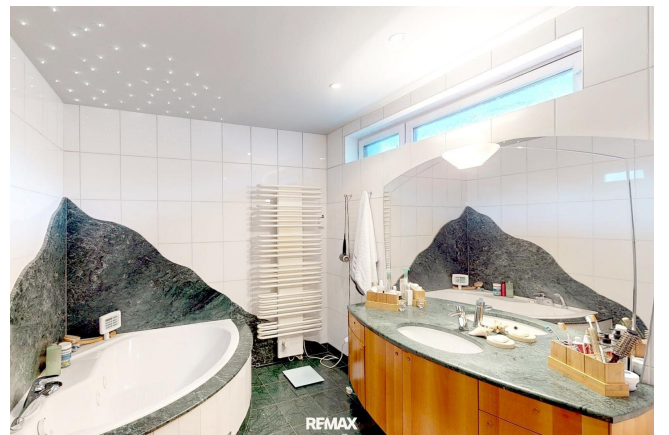


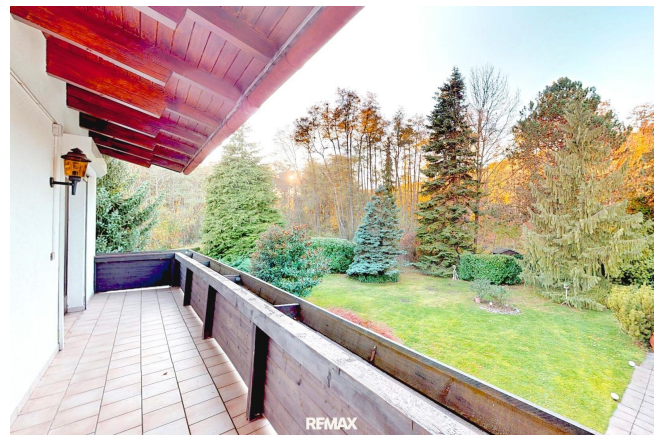
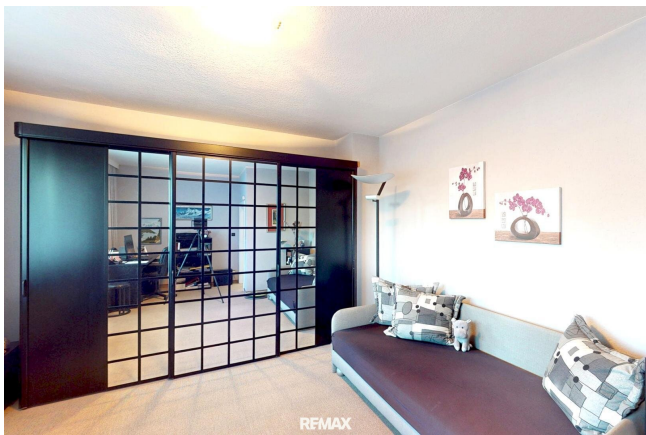
**Mag. Martin F. Kny**

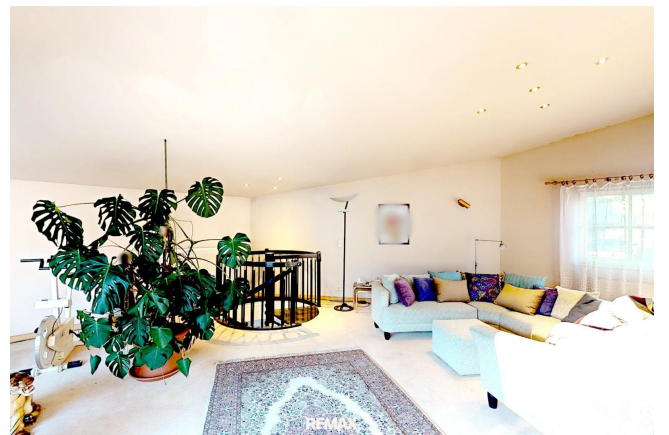
Firma Mag. Martin F. Kny  
Eduard Süßgasse 8/31  
1150 Wien















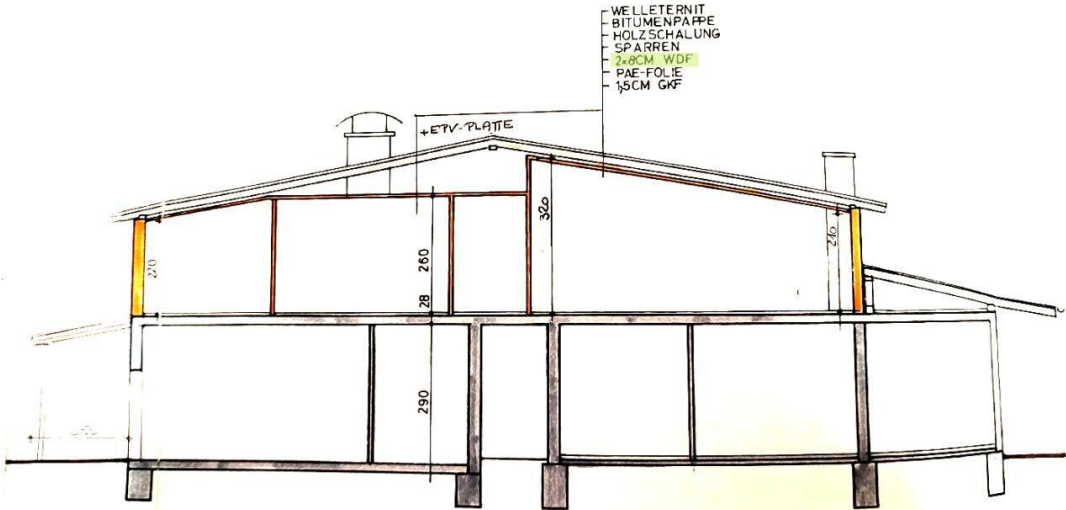








# Haus 1 Schnitt



REMAX





# Objektbeschreibung

Landhaus, Park und viel Wald

Wohnen und Arbeiten

Das Objekt wurde ca. 1989 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 370m<sup>2</sup>. Der gepflegte Garten ist mit einer herrlichen Terrasse sowie einem Swimmingpool ausgestattet. Dahinter beginnt der Wiener Wald und ist Garant für eine absolute Grünruhelage. Die Villa besteht aus dem Haupthaus und einer Einliegerwohnung mit Wintergarten, der auch als Büro genutzt werden könnte. Das Objekt ist hochwertig ausgestattet mit Designerfliesen, 2 offenen Kaminen, Kachelofen, einer Massivholzküche und Einbaumöbeln. Der Verkauf erfolgt aus Altersgründen, da das großzügige Raumprogramm den Erfordernissen der Verkäuferin nicht mehr entspricht. Von der großzügigen Terrasse aus können Sie die Natur genießen oder spazieren selbst direkt in den Wald hinein.

Raumprogramm:

Erdgeschoss Haus

- Vorraum
- WC
- Bad mit Infrarotkabine
- Küche
- Esszimmer
- Wohnsalon
- Bauernstube
- Technikraum
- Terrasse

## Obergeschoss

- 4 Zimmer veränderbar
- Badezimmer mit WC
- Balkon
- Flur

## Einliegerwohnung

- Wintergarten
- Küche
- Bad
- WC
- 2 Zimmer
- Balkon

## Doppelgarage

## Swimmingpool

## Lage:

Breitenfurt ist eine beliebte Wohngegend vor den Toren Wiens. In wenigen Minuten sind Supermärkte, Kindergärten, Schulen und Apotheken erreichbar. Am Wochenende laden der Golfplatz Breitenfurt und diverse Ausflugsziele zu sportlichen Aktivitäten ein.

Stephansplatz: 40 Minuten

Bahnhof Liesing 17 Minuten

Höhepunkte:

- Großzügiges Raumprogramm
- Direkt am Wald gelegen
- Toller Garten

Sind Sie neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin oder besuchen Sie unser Video unter

Eckdaten:

Gartenfläche: ca. 1.639m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 370m<sup>2</sup>

HBW: Ein Energieausweis ist in Vorbereitung

Maklerhonorar 3% plus 20% Ust

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

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 <2.000m  
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 <8.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <10.000m  
Bahnhof <8.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap