

**Design-Architektenhaus in Breitenfurt bei Wien –  
Exklusive Architektur, modernste High-End-Technik und  
luxuriöse Ausstattung auf höchstem Niveau**



**Objektnummer: 6291/32731**

**Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Wohnfläche:	225,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	280,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	7.953,00 €
Kaltmiete (netto)	7.230,00 €
Kaltmiete	7.230,00 €
USt.:	723,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Alexander Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.  
Schubertallee 12  
7202 Bad Sauerbrunn

T +43 2625 32268  
F +43 2625 37303

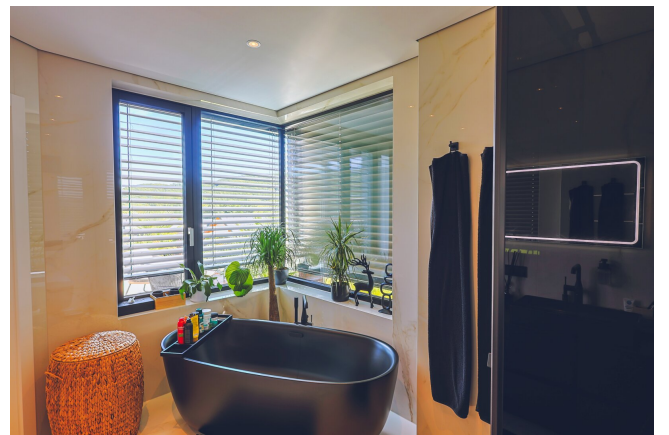
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























# Objektbeschreibung

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** ca. 600 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE:** ca. 225 m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE:** ca. 280 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS:** großer Eingangsbereich, wunderschöner Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrassen und zum Pool, Fitnessraum, kleines Bad mit WC, Abstellraum, Zugang zur Garage für 4 PKW's, Hauswirtschaftsraum, Technikraum;

**OBERSCHOSS:** Galerie, großer Elternbereich mit Schlafzimmer, Badezimmer, Ankleideraum und Ausgang auf eine Terrasse, 2 Kinderzimmer (eines davon mit eigener Terrasse), Kinderbad;

**HEIZUNG:** Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe

Dieses exklusiv geplante Architektenhaus überzeugt durch klare Linien, hochwertige Materialien und modernste Haustechnik. Die Innenausstattung wurde von einer Innenarchitektin individuell entworfen und umgesetzt.

Herzstück ist die offene Wohnküche mit maßgefertigter Tischlerküche und **Miele-Geräten**, nahtlos verbunden mit dem Außenbereich samt **beheizbarem Pool (38 °C)** und **Outdoorküche**.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Vollständige **LOXONE Smart Home Steuerung, Klimaanlage** in allen Räumen, **Photovoltaikanlage mit Speicher** sowie eine hochwertige **Gartensauna** ergänzen das luxuriöse Wohnkonzept.

Ein Zuhause, das Design, Komfort und Innovation perfekt vereint.

- **Beheizter Außenpool mit 38 °C – ganzjähriger Badespaß**
- **großzügige Garage für bis zu 4 Fahrzeuge**
- **Vollklimatisierung in allen Wohnbereichen für maximalen Komfort**
- **Photovoltaikanlage mit Stromspeicher – energieeffizient und zukunftssicher**

- **Exklusive Gartensauna und Fitnessraum – Wellness zuhause**
- **Maßgefertigte Tischlerküche mit edelsten Materialien & hochwertigen Miele-Geräten**
- **LOXONE Smart Home System – intelligentes Gebäudemanagement mit Tablet-Steuerung**
- **Stylische Outdoorküche – perfekt für Sommerabende mit Gästen**
- **Großzügiger, heller Wohnbereich mit offenem Grundriss und raumhohen Verglasungen**
- **Architektur mit Weitblick – durchdacht bis ins kleinste Detail**

**monatliche MIETE: € 7.953,--**

**inklusive Betriebskosten und 10 % Umsatzsteuer**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.250m  
 Klinik <3.250m  
 Apotheke <3.750m  
 Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <9.250m  
 Höhere Schule <9.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <3.000m

Polizei <3.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <8.250m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap