

## **Dachgeschoss Wohnung mit Garten in Breitenfurt | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25824**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.352,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	870,01 €
<b>Kaltmiete</b>	1.034,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,39 €
<b>Heizkosten:</b>	178,88 €
<b>USt.:</b>	139,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

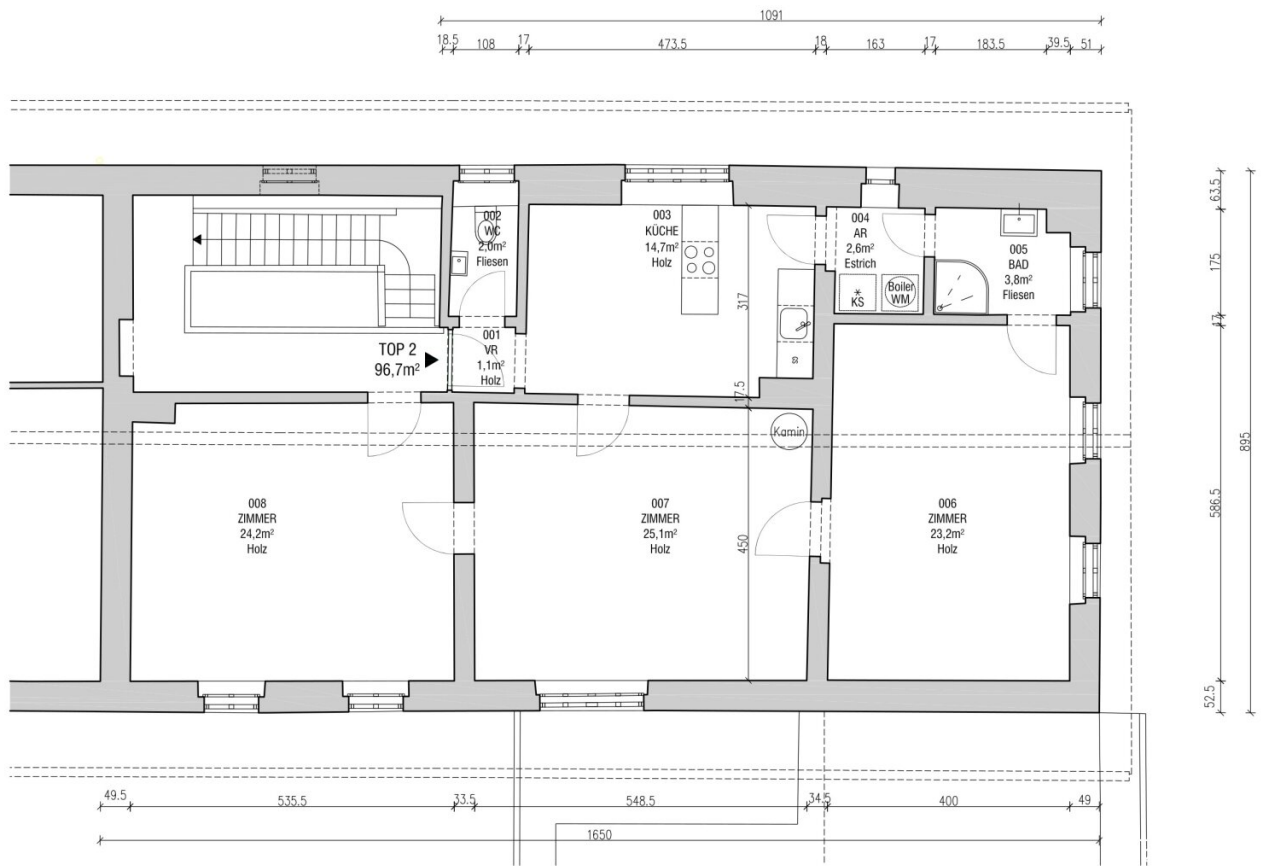


ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Dachgeschosswohnung mit Gartennutzung in Breitenfurt bei Wien

### Quick Read

In absoluter Ruhelage von Breitenfurt bei Wien präsentiert sich diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung als stilvolles Zuhause mit besonderem Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gutshof-Ensemble und verbindet klassischen Altbaucharakter mit zeitgemäßer Ausstattung. Sie wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert und befindet sich in sehr gutem Zustand, es handelt sich jedoch nicht um einen Erstbezug.

Auf ca. 96,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein helles Wohn-Esszimmer mit offener Küche, zwei großzügige Zimmer, ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne sowie ein separates WC. Die südliche Ausrichtung, der Grünblick und die schönen Dielenböden schaffen eine warme, freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die Mitbenutzung des rund 500 m<sup>2</sup> großen Gartens im Gutshof – ideal zum Entspannen, Durchatmen und Genießen. Die Wohnung ist sofort beziehbar und eignet sich perfekt für Menschen, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

### Wohnen mit Charakter, Ruhe und Grünblick

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren besonderen Charme und ihre angenehme Großzügigkeit. Bereits beim Betreten spürt man die einladende Atmosphäre des Hauses: helle Räume, klassische Dielenböden und das ruhige Umfeld schaffen ein Wohngefühl, das Geborgenheit und Qualität vermittelt.

Das zentrale Wohn-Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Zuhauses. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet einen kommunikativen Bereich für Alltag, Familie und Gäste. Große Fenster sorgen für viel natürliches Licht und unterstreichen den freundlichen Charakter.

Die beiden weiteren Räume lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne, das WC ist separat ausgeführt. Die Ausstattung ist gepflegt, zeitlos und auf angenehmes Wohnen ausgerichtet.

### Das besondere Extra: Gartennutzung im Gutshof

Ein außergewöhnlicher Mehrwert ist die freie Nutzung des großzügigen Gartens im Gutshof.

Rund 500 m<sup>2</sup> Grünfläche stehen zur Erholung zur Verfügung und erweitern das Wohngefühl weit über die eigenen vier Wände hinaus.

Hier findet man Raum für ruhige Momente im Freien, entspannte Nachmittage oder einfach einen Platz, um die Natur zu genießen. Gerade in Kombination mit der absoluten Ruhelage entsteht ein Angebot, das sich deutlich von klassischen Mietwohnungen abhebt.

### **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in Breitenfurt bei Wien, in einer besonders ruhigen und naturnahen Lage im Bereich der Stelzerbergstraße. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen, entspannter Wohnatmosphäre und hohem Erholungswert.

Trotz der ruhigen Lage ist die grundlegende Infrastruktur gut erreichbar. Eine Bushaltestelle sowie ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Nahversorgung und medizinische Angebote sind im weiteren Umfeld vorhanden.

### **Zusammenfassung**

Eine stilvolle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Breitenfurt bei Wien – mit ca. 96,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche, südlicher Ausrichtung, Grünblick, offener Wohnküche, zwei gut nutzbaren Zimmern und einem besonderen Extra: der freien Gartennutzung im Gutshof.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert und bietet heute ein gepflegtes, angenehmes Wohnambiente mit Altbauflair und zeitgemäßer Ausstattung. Ideal für alle, die ein ruhiges, charmantes Zuhause in naturnaher Umgebung suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap