

großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten im Speckgürtel von Wien



Gartenansicht

Objektnummer: 2954

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	254,00 m ²
Nutzfläche:	347,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	1.601,57 m ²
Keller:	83,72 m ²
Heizwärmebedarf:	D 87,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Provisionsangabe:	

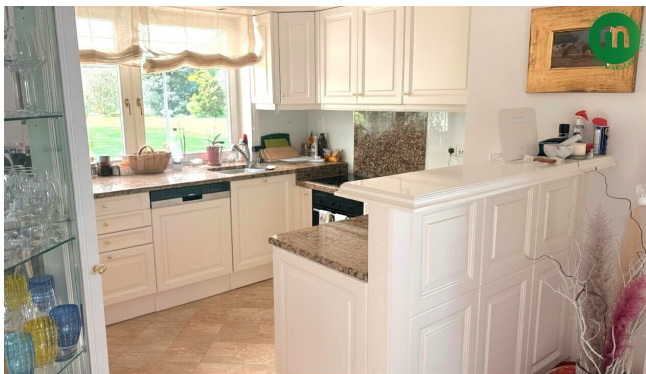
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

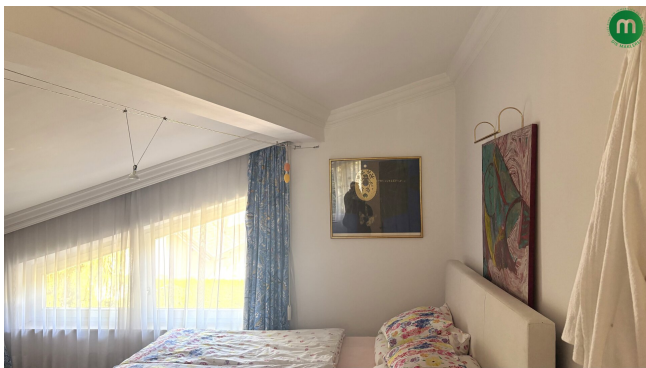
Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH



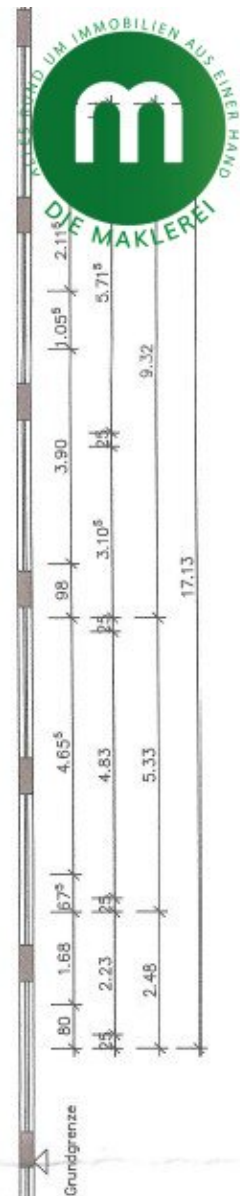
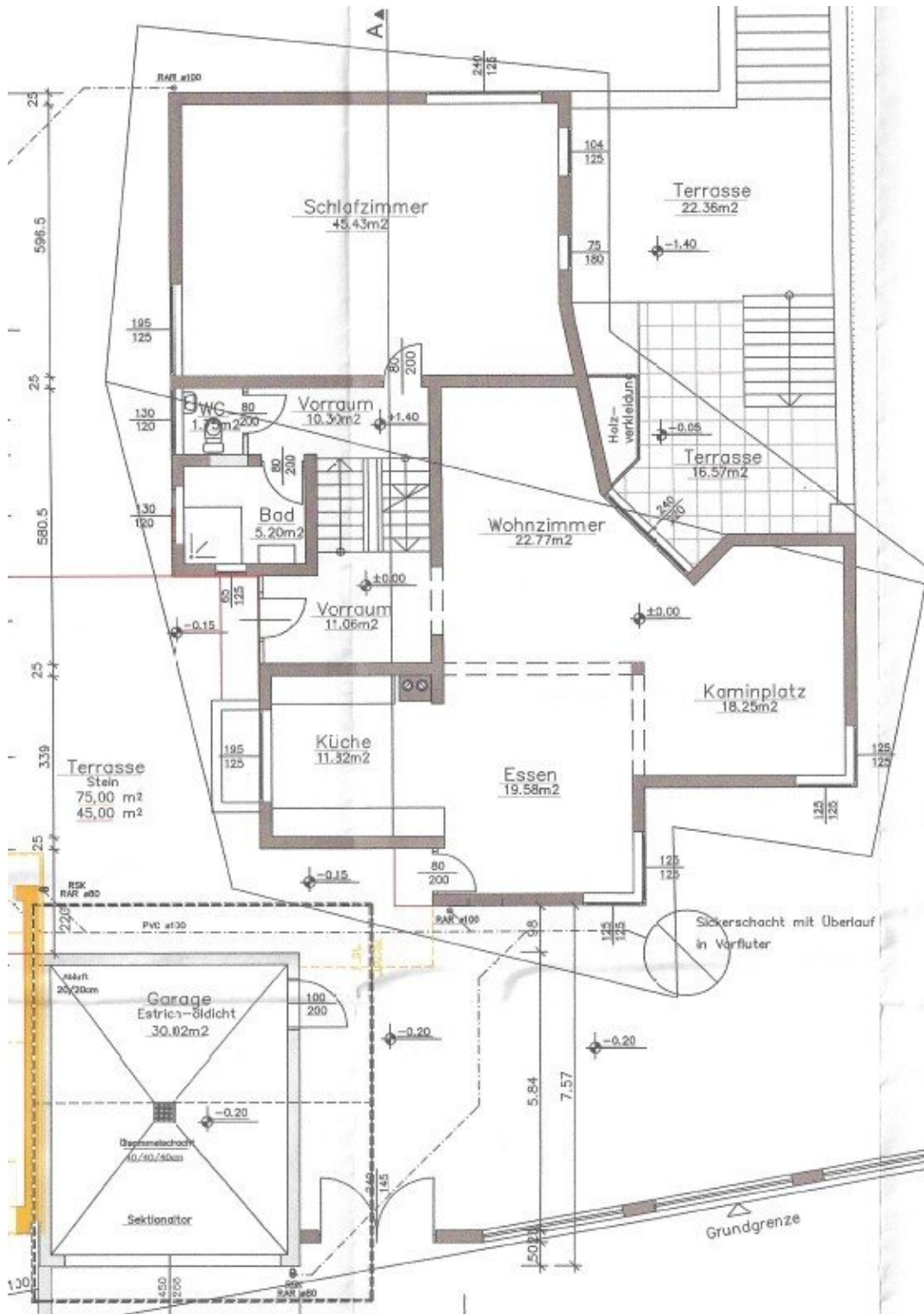


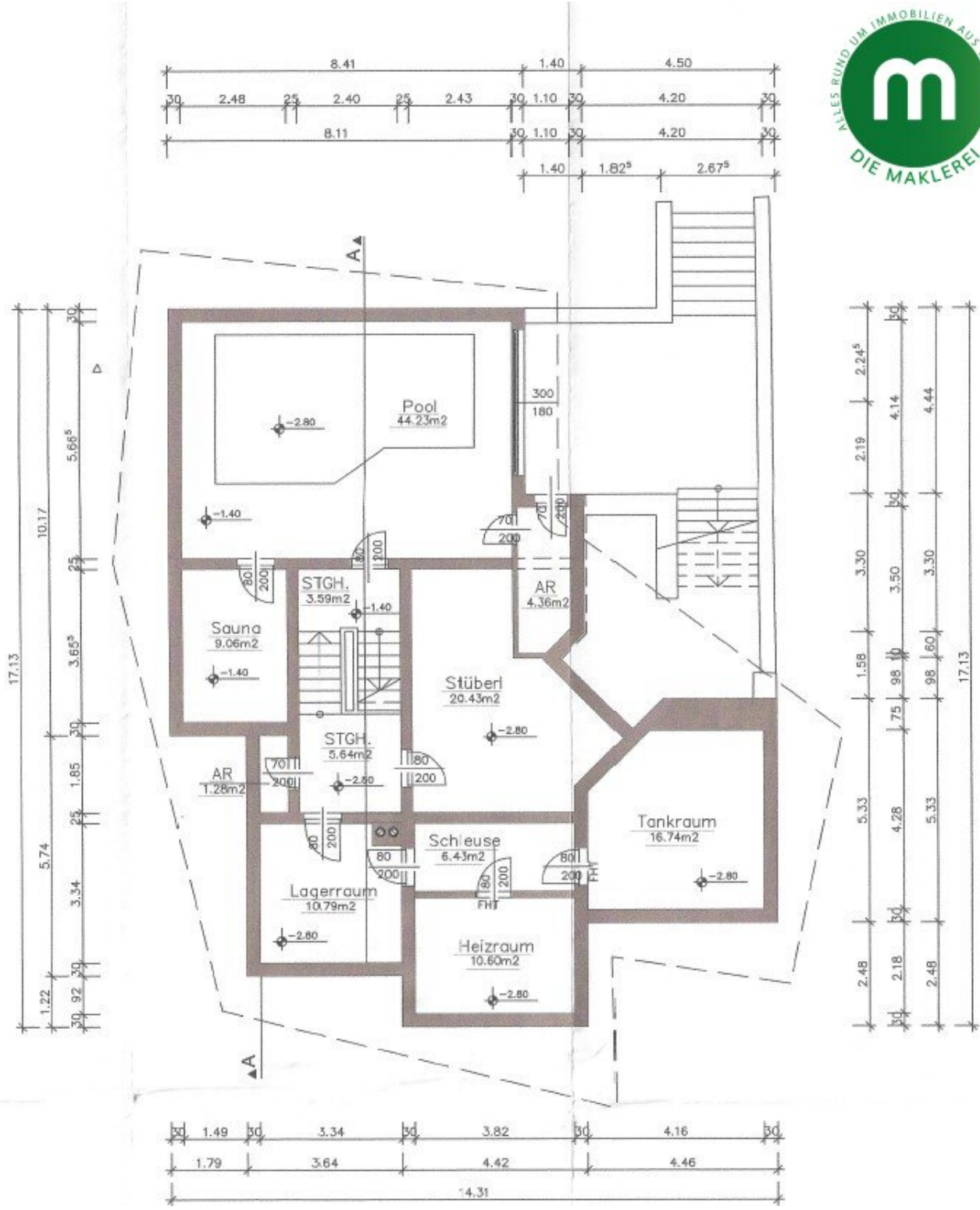














Objektbeschreibung

In traumhafter Grünruhelage von Breitenfurt bei Wien erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Platzangebot, Pool, Sauna, Fitnessraum und weitläufigem Grundstück. Auf rund 347 m² Wohnnutzfläche und einem ca. 1.800 m² großen Grundstück (ehem. 2 Grundstücke) vereint diese Immobilie komfortables Wohnen, Privatsphäre und naturnahes Lebensgefühl in bequemer Reichweite von Wien.

Das im Jahr 1987 errichtete Haus wurde mehrfach modernisiert und präsentiert sich in gepflegtem, bezugfertigem Zustand. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Erneuerungen der Heizungs-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen in den Jahren 2024 und 2025 sowie die bereits erneuerten Fenster.

Die großzügige Raumaufteilung erstreckt sich über Erdgeschoss mit einem **großen Wohn- und Essbereich, einer offenen Küche sowie einem Kamin**, ein **Split-Level-Dachgeschoss mit Schlaf- und Ankleidezimmern** sowie wohnlich gestaltbare Kellerräume und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein besonderes Highlight ist neben dem **Pool-/Sauna- und Fitnessbereich** selbstverständlich der liebevoll angelegte Außenbereich mit Einfriedung und eigener **Gartenhütte** sowie viel Platz für Freizeit- und Gartengestaltung. Die **3 großzügigen Terrassen** laden zum Entspannen und Genießen ein. Ergänzt wird das Angebot durch eine **30 m² große Garage in Massivbauweise mit elektrischem Tor** sowie zusätzliche Kellerflächen.

Auch im Innenbereich überzeugt die Immobilie mit zahlreichen Ausstattungsdetails:

- 3 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Fußboden- bzw. Flächenheizung
- **Luftwärmepumpe** / Öl-Zentralheizung / offener Kamin
- **Poolraum, Wellness- und Fitnessbereich**
- Helle Wohnräume mit angenehmer Ost-Ausrichtung
- tolle Küche mit Natursteinarbeitsplatte

Erdgeschoss 146,16 m²

Dachgeschoss 117,86 m²

Keller für Wohnzwecke genutzt/nutzbar 83,72 m²

Terrasse nicht überdacht (ebenerdig) 84,00 m²

Nebengebäude Leichtbau (Gartenhütte, Geräteschuppen, etc.) 6,00 m²

Garage freistehend 30,02 m²

Keller nicht für Wohnzwecke nutzbar 44,56 m²

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, eine Volksschule, Kindergärten sowie medizinische Versorgung finden Sie in der Ortschaft. Eine öffentliche Verkehrsanbindung befindet sich ca. 450 Meter entfernt, die A21 Richtung Wien liegt nur gut 10 Fahrminuten entfernt.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die naturnahes Wohnen und umfassenden Komfort in exklusiver Grünlage nahe Wien suchen.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.000m
Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <6.000m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap