

Privates Refugium im Wienerwald (Breitenfurt) mit traumhaften Grundstück



Objektnummer: 1123000000-1

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Franz-Manner-Gasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	209,00 m ²
Nutzfläche:	309,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	2.200,00 m ²
Heizwärmebedarf:	114,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.550.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center
1020 Wien

T +43 664 1225007
H +43 664 1225007
F +43 1 9618101









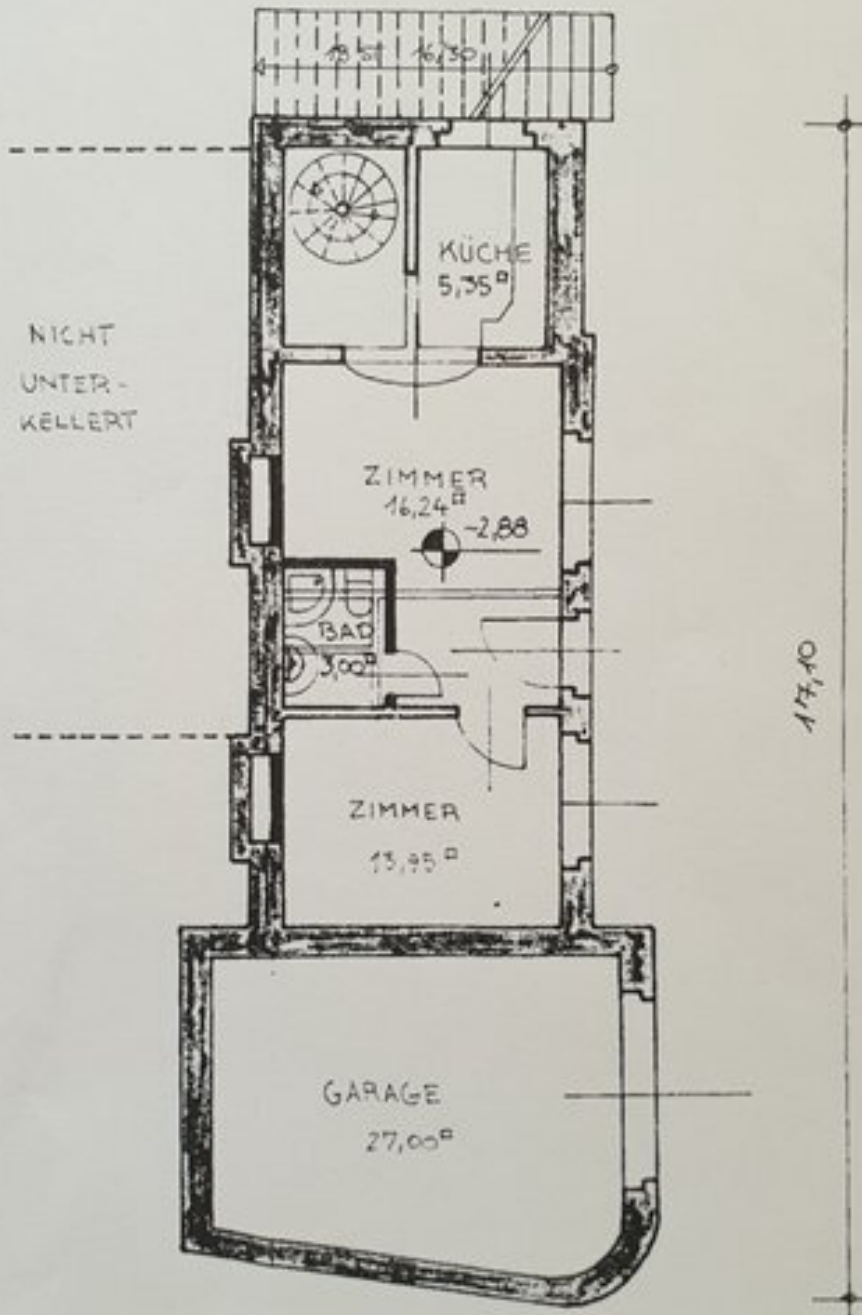








KG





Objektbeschreibung

IHR PRIVATES REFUGIUM IM WIENERWALD

Diese **außergewöhnliche Liegenschaft** ist eingebettet in ein liebevoll angelegtes, **parkähnliches Grundstück** mit altem Baumbestand, eigenem Bachlauf und stilvollem Gartenpavillon. Die Liegenschaft bietet eine einzigartige Atmosphäre voller **Privatsphäre, Eleganz und Naturverbundenheit**.

Das stilvolle Wohnhaus wurde ursprünglich in den **1960er-Jahren** errichtet und es folgten im Laufe der Zeit umfangreicher **Erweiterungen und Sanierungen**.

Der eingeschossige Hauptwohnbereich überzeugt mit **großzügigen Räumen**, einem offenen Wohngefühl und der schönen **48 m² Terrasse**. **Herzstück des Hauses** ist der Wohnsalon mit Bibliothek, **Kachelofen** und direktem Blick in die prachtvolle Gartenlandschaft.

Das Anwesen wurde mit Fokus auf **großzügiges Wohnen** konzipiert. Derzeit verfügt das Haupthaus über **1 Schlafzimmer im Erdgeschoss** sowie eine zusätzliche **Einliegerwohnung im Untergeschoss**. Die Innenausstattung entspricht überwiegend dem eleganten Stil der damaligen Zeit und bietet gleichzeitig **Potenzial für individuelle Modernisierungskonzepte**.

Ein besonderes Highlight bildet die **separate Schwimmhalle** mit Indoor-Pool, offenem Kamin, Lounge- und Barbereich sowie **Sauna und Dampfbad** – ein privater **Wellnessbereich auf höchstem Niveau**. Ergänzt wird das Ensemble durch den großzügigen **Outdoor-Pool** mit geschützten Liegeflächen.

Highlights

- Parkähnliches Grundstück mit ca. 2.568 m²
- Traumhafter Altbaumbestand mit Bachlauf
- Bungalow im Lanhausstil
- Separate Wellness- & Schwimmhalle mit Sauna und Dampfbad

- Indoor- und Outdoor-Pool
- Sonnige Südterrasse & Gartenpavillon
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer Seitenstraße im Ortskern von **Breitenfurt West**. Das Grundstück grenzt unmittelbar an naturbelassene Grünflächen und bietet absolute Privatsphäre inmitten des Wienerwaldes.

Kaufpreis: 1.550.000,— zzgl. Kaufnebenkosten.

Exklusivvermittlung:

Beratung und Besichtigung sind selbstverständlich kostenlos und unverbindlich. Nur bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes wird ein Honorar laut Maklerverordnung in Rechnung gestellt.

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 <2.500m
Klinik <2.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <6.250m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <2.250m

Einkaufszentrum <8.750m

Sonstige

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <6.750m

U-Bahn <10.000m

Autobahnanschluss <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap