

# Ein Rückzugsort zum Ankommen – Ihr privates Refugium im Wienerwald



**Objektnummer: 912300**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	209,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	309,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	2.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

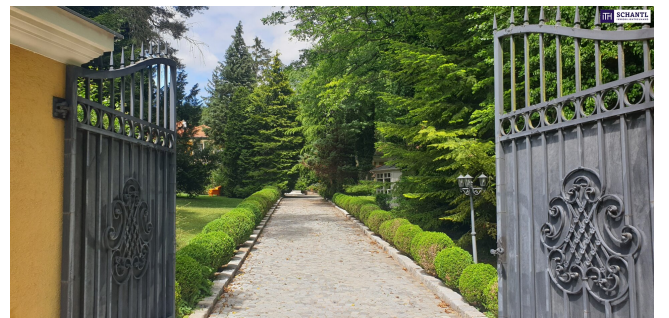
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6







ITF SCHANTL  
IMMOBILIENVERHANDLUNG



ITF SCHANTL



ITF SCHANTL

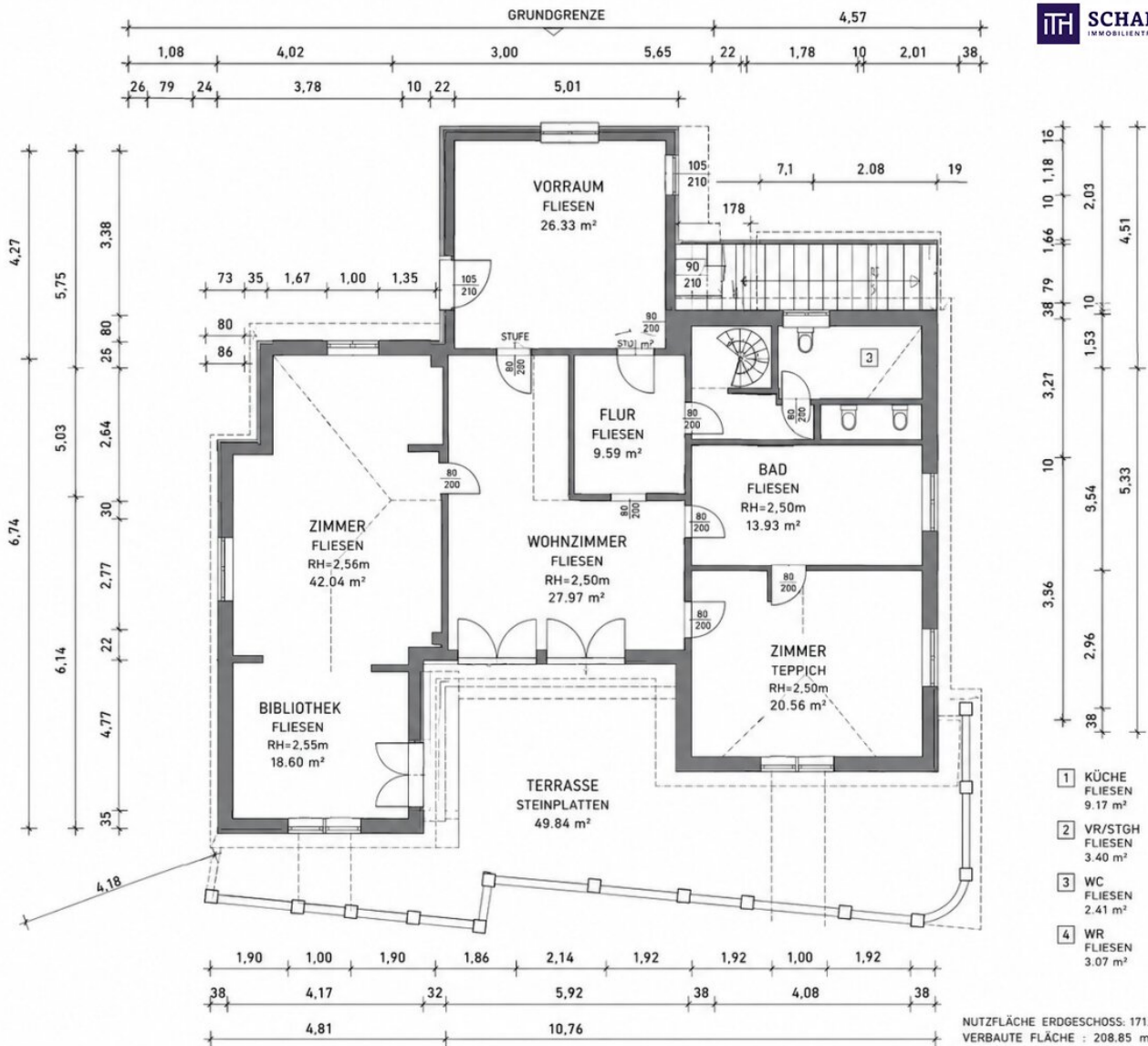








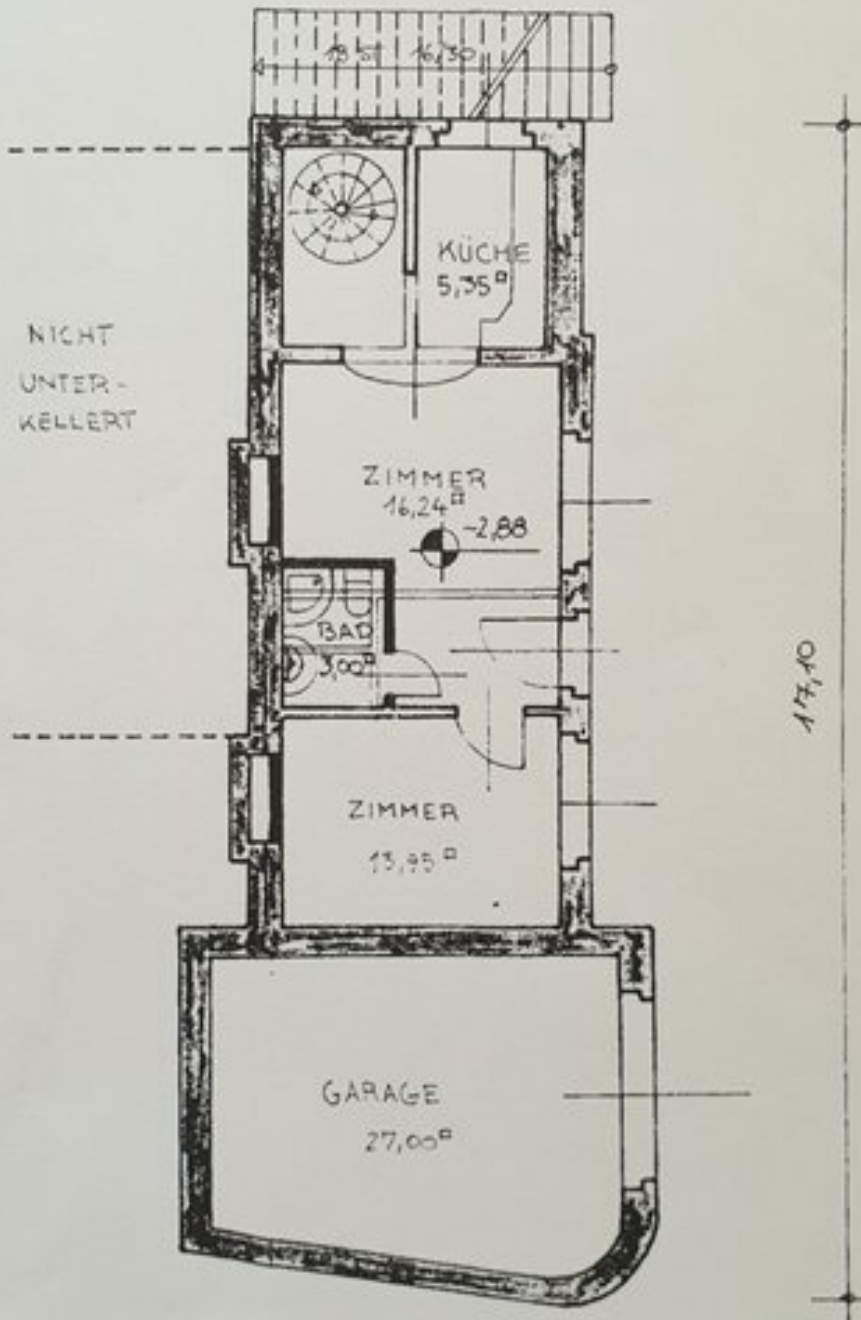




NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS: 171.07 m<sup>2</sup>  
VERBAUTE FLÄCHE : 208.85 m<sup>2</sup>

**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**  
M 1:100

KG





## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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.

**Provision: 3% zzgl. 20% Ust.**

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <6.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <7.000m  
U-Bahn <10.000m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap