

**Ziegelmassiv-Doppelhaushälfte | nachhaltiges  
Energiekonzept | Eigengarten, Keller & Garage**



**Objektnummer: 2165/83**

**Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2384 Breitenfurt bei Wien               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 141,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 555,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 47,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,67                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 829.900,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



### Famosahaus Bauträger GmbH

Famosahaus Bauträger GmbH  
Schönbrunner Str. 225/  
1120 Wien

T +43 1 817 18 07

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







**REIHENHÄUSER IN BREITENFURT**  
Hauptstraße 29,  
2384 Breitenfurt bei Wien

**Haus 10**

|          |                    |
|----------|--------------------|
| Wohnen   | 93 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse | 36 m <sup>2</sup>  |
| Garten   | 555 m <sup>2</sup> |
| Keller   | 47 m <sup>2</sup>  |





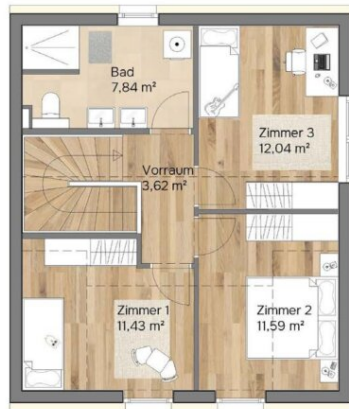
**REIHENHÄUSER IN BREITENFURT**  
Hauptstraße 29,  
2384 Breitenfurt bei Wien

**Haus 10**

Wohnen 93 m<sup>2</sup>  
Terrasse 36 m<sup>2</sup>  
Garten 555 m<sup>2</sup>  
Keller 47 m<sup>2</sup>



www.famosahaus.at



Obergeschoss  
Raumhöhe 1,75-3,50 m

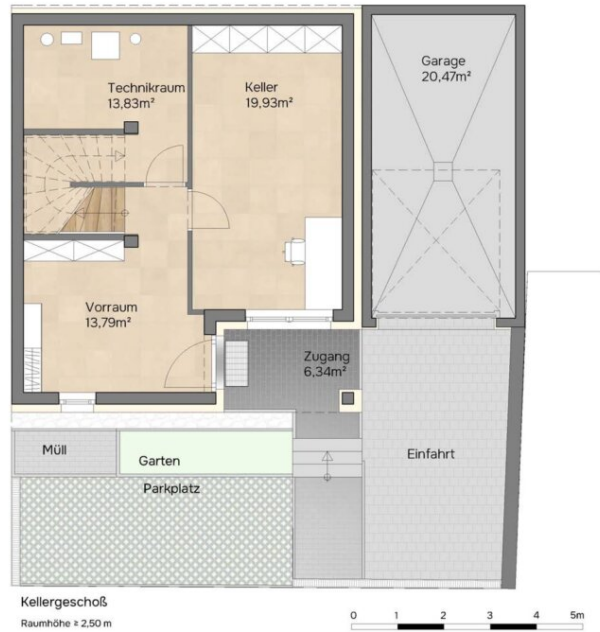




**REIHENHÄUSER IN BREITENFURT**  
Hauptstraße 29,  
2384 Breitenfurt bei Wien

**Haus 10**

|          |                    |
|----------|--------------------|
| Wohnen   | 93 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse | 36 m <sup>2</sup>  |
| Garten   | 555 m <sup>2</sup> |
| Keller   | 47 m <sup>2</sup>  |



## Objektbeschreibung

### **Großzügig wohnen. Natur genießen. Wien nahe bleiben.**

In Breitenfurt bei Wien entsteht ein hochwertiges Wohnensemble für Familien und Paare, die viel Raum, einen privaten Garten und ein naturnahes Wohnumfeld mit guter Anbindung an Wien schätzen.

Die Doppelhäuser verbinden durchdachte Architektur, großzügige Raumhöhen und moderne Haustechnik mit der besonderen Lebensqualität des Wienerwalds.

### **Auf einen Blick:**

- 189 - 709 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 141 - 175 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Keller
- 93 - 126 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche | 4 Zimmer
- jedes Haus auf Eigengrund, Vollunterkellerung, private Eigengärten, Terrassen, Balkon (Haus 11+12)
- **Ziegelmassivbauweise & TÜV-Austria Baubegleitung**
- Raumhöhen von bis zu **3,50 Metern**
- **Garage** und **Freistellplatz** *oder* zwei Frestellplätze
- moderne **Luftwärmepumpe** & Fußbodensystem zum Heizen & Kühlen
- **Photovoltaikanlage** inkl. Speichervorbereitung
- Vorbereitung für **E-Ladestationen**
- Außenrollläden via Funksteuerung
- belagsfertige Übergabe | schlüsselfertiges Ausstattungspaket auf Anfrage
- **3 Jahren Gewährleistung ab Schlüsselübergabe, NÖ-Wohnbauförderung, Finanzierungsunterstützung**
- Geplanter Baustart: **Herbst 2026**

## **Großzügigkeit, die man spürt**

Durchdachte Grundrisse schaffen Raum für gemeinsames Wohnen, persönliche Rückzugsorte, Homeoffice oder Gäste. Raumhöhen von bis zu 3,50 Metern im Obergeschoss verleihen den Häusern eine besondere Offenheit und ein großzügiges Wohngefühl.

Die Terrassen erweitern den Wohnbereich ins Freie und führen direkt in die privaten Eigengärten. Je nach Haus stehen unterschiedlich große Gartenflächen zur Verfügung – für entspannte Stunden, gemeinsame Familienzeit und individuelle Gestaltungsideen.

## **Wertvoller Freiraum im eigenen Haus**

Alle Häuser sind voll unterkellert. Kellerfenster sorgen für natürliches Licht und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten der zusätzlichen Flächen.

- Stauraum und Hauswirtschaft
- Hobby und Fitness
- Homeoffice oder ruhiges Arbeiten
- Werkstatt und Fahrräder
- persönliche Freizeit- und Nutzungsideen

## **Moderne Haustechnik für zeitgemäßen Wohnkomfort**

Das Energiekonzept ist auf hohen Wohnkomfort und einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen ausgerichtet.

- Vaillant Luftwärmepumpe aroTHERM der neuesten Generation 2026
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Kühlung über die Fußbodenflächen
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Vorbereitung für einen späteren Stromspeicher
- technische Vorbereitung für eine E-Ladestation
- Außenrollläden mit Funksteuerung

Die Luftwärmepumpe übernimmt sowohl die Beheizung als auch die Kühlung der Räume und unterstützt damit zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima.

### **Solide Bauweise mit Qualitätsanspruch**

Die Häuser werden in **Niedrigenergie-Ziegelmassivbauweise** errichtet. Die Baubegleitung durch TÜV AUSTRIA bietet zusätzliche Qualitätssicherung während der Bauphase.

Zum Einsatz kommen bewährte Produkte und Systeme renommierter Hersteller, unter anderem von:

- Leitl
- Rekord
- Vaillant
- Bramac
- Knauf
- Wienerberger

Die Zusammenarbeit mit erfahrenen regionalen Partnerbetrieben unterstreicht den Anspruch an eine solide, beständige und werthaltige Ausführung.

### **Belagsfertig *oder* auf Anfrage schlüsselfertig**

Die Häuser werden belagsfertig übergeben. So können Sie Böden, Fliesen, Sanitärausstattung und weitere Details passend zu Ihrem persönlichen Wohnstil auswählen.

Für die Fertigstellung stehen Ihnen unterschiedliche Möglichkeiten offen:

- Fertigstellung in Eigenregie
- Beauftragung eigener Handwerksbetriebe
- Auswahl erfahrener Betriebe aus einer Firmenliste von famosa
- schlüsselfertiges Ausstattungspaket auf Anfrage

Ihre Kaufberatung informiert Sie gerne über die Möglichkeiten und den jeweiligen Leistungsumfang.

## **Lebensqualität zwischen Wienerwald und Wien**

Breitenfurt verbindet die Ruhe und Weite des Wienerwalds mit der Nähe zur Stadt. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten, Freizeit und Erholung selbstverständlich in den Tagesablauf zu integrieren.

- Reitmöglichkeiten und Pferdesport in der Umgebung
- Golfplätze für entspannte Stunden im Grünen
- Tennis- und weitere Sportangebote
- Wanderwege und Ausflugsziele im Wienerwald
- regionales Einkaufen bei Bio-Hofläden und Direktvermarktern
- Skilift und winterliche Freizeitangebote in Breitenfurt
- gute Erreichbarkeit von Wien und den südwestlichen Stadtteilen

Ob eine morgendliche Runde im Grünen, ein Nachmittag am Golfplatz, Reiten, Tennis oder der Einkauf regionaler Produkte: Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die Natur, Bewegung und qualitätsvolles Wohnen miteinander verbinden möchten.

## **HAUS 10**

Diese Doppelhaushälfte überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, einem außergewöhnlich großzügigen Eigengarten und einem schönen Blick in Richtung Wienerwald. Viel Freiraum und die angenehme Morgensonne schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die naturnahes Wohnen schätzen.

### **Die Flächen im Überblick:**

- 709 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 141 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive Keller (davon 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 47 m<sup>2</sup> Kellerfläche)
- 20 m<sup>2</sup> große Garage
- 36 m<sup>2</sup> Terrasse

- 555 m<sup>2</sup> Eigengarten
- 1 Garagenstellplatz und 1 Frestellplatz inklusive

### **Viel Platz auf drei Ebenen**

Der überdachte Eingang führt in den großzügigen Vorraum im **Kellergeschoss**. Ein separater Kellerraum und der Technikraum bieten zusätzliche Flächen für Stauraum, Hauswirtschaft, Hobby oder persönliche Nutzungsideen.

Im **Erdgeschoss** bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die durchdachte Raumplanung bietet Platz für eine Küche mit Kochinsel, einen einladenden Essbereich und eine komfortable Wohnlandschaft.

Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und weiter in den besonders weitläufigen Eigengarten. Die Ausrichtung lädt dazu ein, bereits die Morgensonne im Freien zu genießen. Der Blick ins Grüne und auf den Wienerwald schafft eine besondere Wohnatmosphäre. Ein Badezimmer ergänzt diese Ebene.

Im **Obergeschoss** befinden sich drei gut proportionierte Schlafzimmer, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Ein weiteres Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort.

**Jetzt unverbindlich informieren und Finanzierungsmöglichkeiten für Ihren Weg ins Eigenheim entdecken!**

***famosa Haus - Qualität und Erfahrung seit mehr als 25 Jahren.***

***Provisionsfrei, direkt vom Bauträger!***

*\*Flächenangaben sind Circumaße*

*Disclaimer – Visualisierungen / KI-bearbeitete Fotos:*

*Die dargestellten Schaubilder wurden teilweise digital bearbeitet bzw. mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert. Sie dienen ausschließlich der beispielhaften Darstellung von Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und stellen keinen verbindlichen Ausführungs-*

*oder Lieferumfang dar. Maßgeblich für die tatsächliche Ausführung sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen sowie die genehmigten Pläne. Abweichungen in Ausstattung, Materialien, Farben, Möblierung oder Bepflanzung sind möglich.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Klinik <3.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap