4-Zimmer-Doppelhaushälfte mit Ausblick | Ziegelmassivbauweise & nachhaltiges Energiekonzept



Objektnummer: 2165/85

Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	103,00 m²
Keller:	23,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	704.900,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Famosahaus Bauträger GmbH

Famosahaus Bauträger GmbH
Schönbrunner Str. 225/
1120 Wien


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


250
250 Breitenfurt
Abzweigung Hofgraben


Frühlingskonzert
21.5.2026
18 Uhr


2 h gratis
RIVER·SIDE
ART OF SHOPPING
RIVER·SIDE
ART OF SHOPPING
JETZT NEU
CHRIST
sehen wutscher
LeBurger
FUSSL
LEOPOLDI
Kenny's
schrankraum
YUZU
Mo.- Fr. 9 - 20 Uhr
Samstag 9 -18 Uhr
2 STUNDEN GRATIS

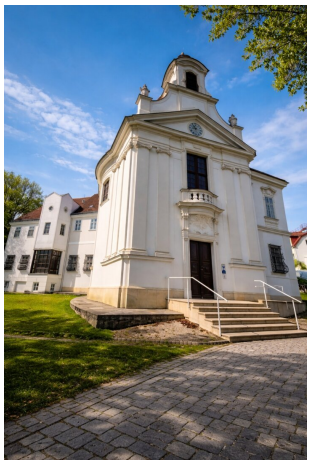



Wiener Wälder
Forst- und
Landwirtschaftsbetrieb


Tennishalle
IG Grill


APOTHEKE








KI-unterstütze Visualisierung

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



DOPPELHÄUSER IN BREITENFURT
Hauptstraße 29,
2384 Breitenfurt bei Wien

Haus 12

Wohnen	126 m²
Terrasse	12 m²
Balkon	5 m²
Garten	103 m²
Keller	23 m²



www.famosahaus.at



Hauseingang über das Obergeschoss

© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: Juni 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



DOPPELHÄUSER IN BREITENFURT
Hauptstraße 29,
2384 Breitenfurt bei Wien

Haus 12

Wohnen	126 m²
Terrasse	12 m²
Balkon	5 m²
Garten	103 m²
Keller	23 m²



www.famosahaus.at



Obergeschoss

Raumhöhe 1,75-3,50 m



© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: Juni 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



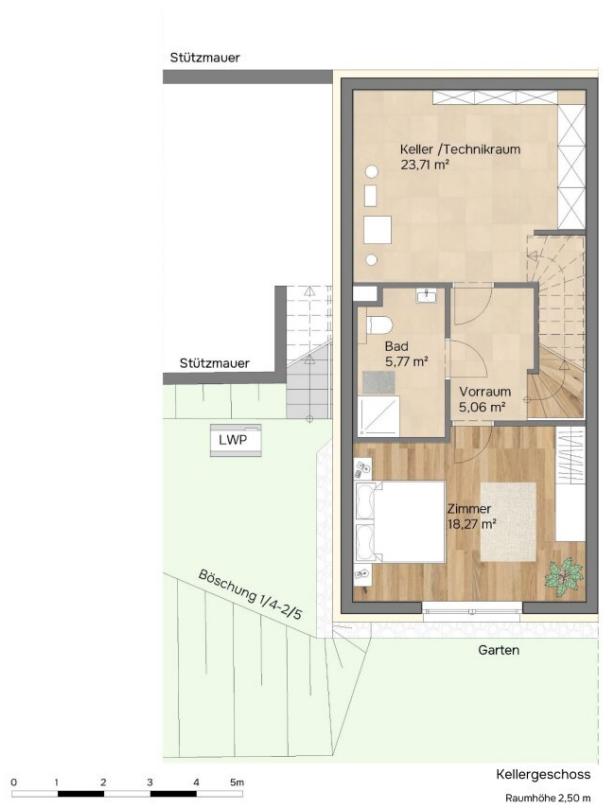
DOPPELHÄUSER IN BREITENFURT
Hauptstraße 29,
2384 Breitenfurt bei Wien

Haus 12

Wohnen	126 m²
Terrasse	12 m²
Balkon	5 m²
Garten	103 m²
Keller	23 m²



www.famosahaus.at



© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: Juni 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will

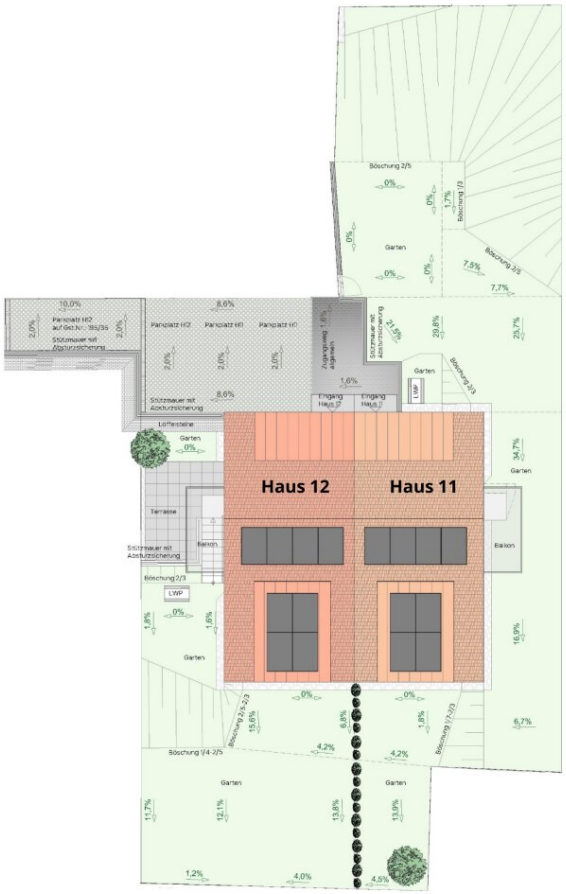


DOPPELHÄUSER IN BREITENFURT
Hauptstraße 29,
2384 Breitenfurt bei Wien

Gesamtansicht
Haus 11-12



www.famosahaus.at



© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: Juni 2026

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:

• 187 - 709 m² Grundstücksfläche

• 141 - 175 m² Nutzfläche inkl. Keller

• 94 - 126 m² Wohnnutzfläche l 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 Freistellplätze

• moderne **Luftwärmepumpe** & Fußbodensystem zum Heizen & Kühlen

• **Photovoltaikanlage** inkl. Speichervorbereitung

• Vorbereitung für **E-Ladestationen**

• Außenrollläden via Funksteuerung

• belagsfertige Übergabe l schlüsselfertiges Ausstattungspaket auf Anfrage

• **3 Jahre Gewährleistung ab Schlüsselübergabe, NÖ-Wohnbauförderung, Finanzierungsunterstützung**

• Geplanter Baustart: **Frühjahr 2027**

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 neuen 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 informiert Sie unsere Kaufberatung gerne über die Möglichkeiten.

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 12

Diese Doppelhaushälfte nutzt die besondere Hanglage für ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit klar gegliederten Ebenen, viel Privatsphäre und einem schönen Blick ins Grüne. Der Eigengarten, der Balkon und die Aufteilung über drei Ebenen schaffen ein vielseitiges Zuhause für Familien, Paare, Gäste und Homeoffice.

Die Flächen im Überblick:

• 212 m² Grundstücksfläche

• 150 m² Nutzfläche inklusive Keller (davon 126 m² Wohnfläche, 23 m² Kellerfläche)

• 12 m² Terrasse

• 5 m² Balkon

• 103 m² Eigengarten

• 1 Freistellplatz inkludiert, ein weiterer Freistellplatz mit Mietvertrag inklusive Kaufoption nach 3 Jahren

Besonders Wohnen mit Aussicht auf den Wienerwald

Der überdachte Zugang zum Haus erfolgt über das **Obergeschoss**. Vom Vorraum gelangen

Sie, vorbei am separaten WC, direkt in die offen gestaltete Wohnküche. Hier entsteht ein einladender Mittelpunkt für gemeinsames Kochen, gesellige Stunden und entspannte Abende.

Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder eine kurze Auszeit an der frischen Luft.

Im darunterliegenden **Erdgeschoss** befinden sich zwei gut proportionierte Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der direkte Zugang zum Eigengarten schafft kurze Wege ins Freie und verbindet die privaten Wohnräume harmonisch mit der Natur.

Eine weitere Ebene tiefer liegt das teilweise in den Hang eingebettete **Kellergeschoss**. Neben Keller- und Technikraum stehen hier ein Vorraum, ein zusätzliches Badezimmer und ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung.

Durch die Ausrichtung zum Garten und den Blick ins Grüne eignet sich dieser Bereich besonders gut als Elternbereich, Gästezimmer, Homeoffice oder auch als ruhiger Rückzugsort.

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 Circamaße*

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