

Ihr Rückzugsort am Wienerwald – großes Grundstück, traumhafter Fernblick & Wien in wenigen Minuten



Zentraler Eingangsbereich mit großem Kamin

Objektnummer: 1589

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,40 m ²
Nutzfläche:	134,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.246,00 m ²
Keller:	13,80 m ²
Heizwärmebedarf:	G 394,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	648.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.814,26 €
Betriebskosten:	88,00 €
USt.:	8,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



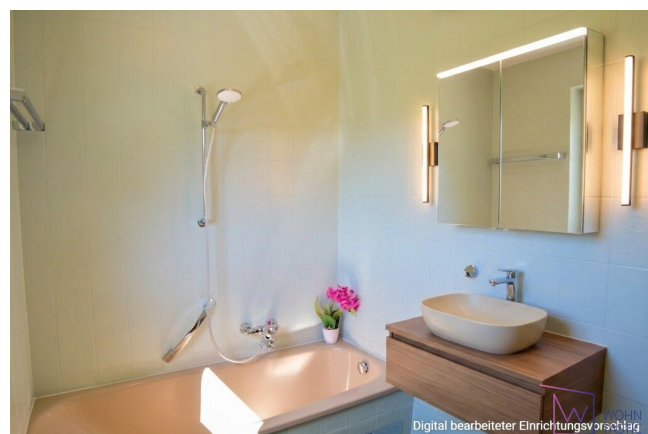
Werner Schediwy





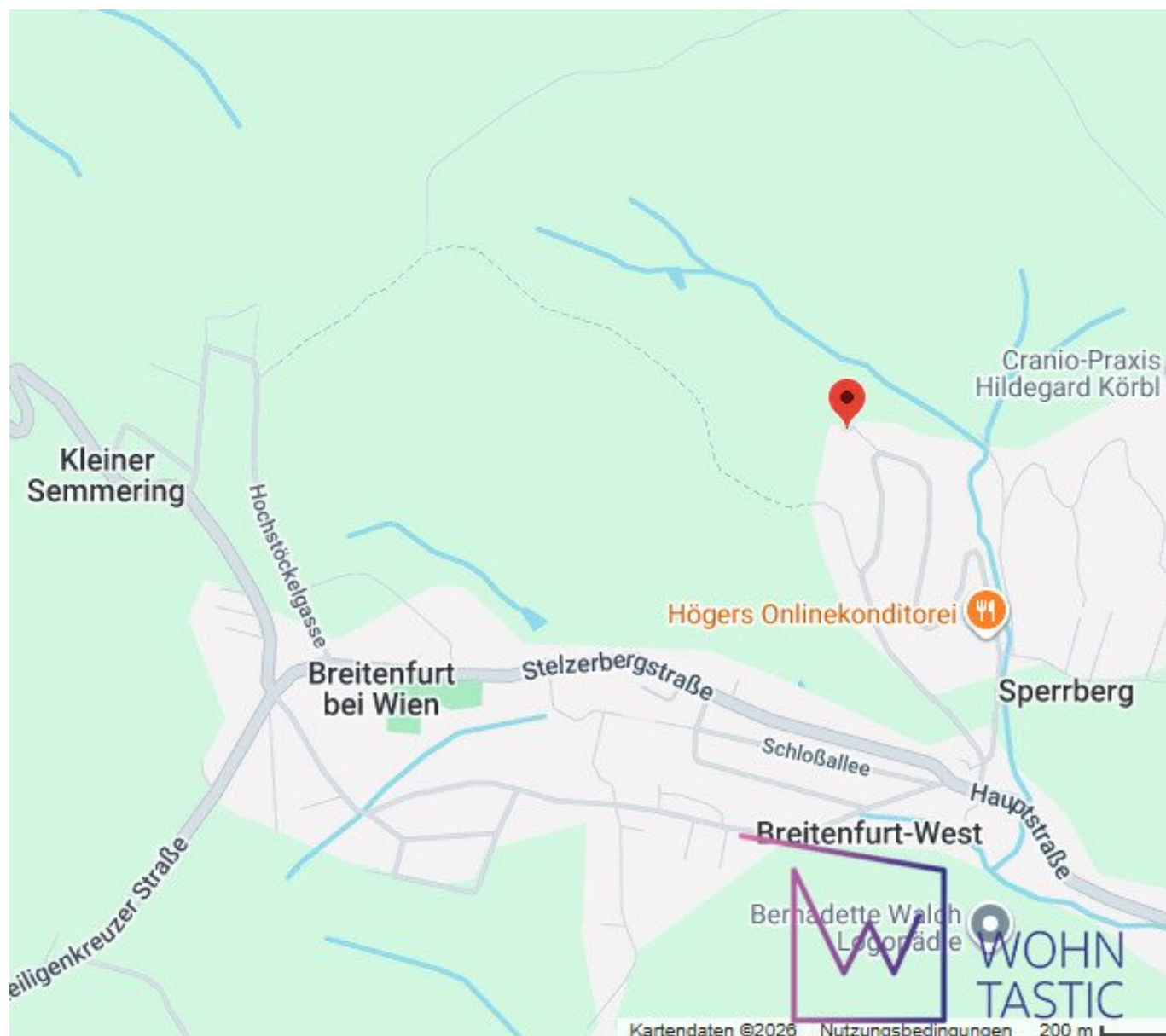
















Objektbeschreibung

Manche Häuser bieten Platz – dieses Zuhause schenkt Lebensqualität.

Auf einem außergewöhnlich großen **ca. 1.354 m² Eigengrundstück** erwartet Sie ein älteres, gepflegtes Einfamilienhaus, das Natur, Ruhe und Stadtnähe auf ideale Weise verbindet. Die kontinuierlich gewartete Immobilie verfügt über drei Zimmer, zahlreiche Nebenräume sowie eine großzügige Garage und überzeugt mit praktischen Ausstattungsdetails wie einer neuwertigen Einbauküche, einem Kamin, Internorm-Fenstern mit Außenrollläden sowie elektrischem Garagen- und Einfahrtstor.

Das Herzstück des Hauses ist das Wohn- und Esszimmer mit der beeindruckenden Falt-Terrassentür, die sich nahezu vollständig öffnen lässt. Innen- und Außenbereich verschmelzen zu einem einzigartigen Wohngefühl und geben den Blick auf den weitläufigen Garten sowie die unverbaute Landschaft frei. Hier genießen Sie jeden Tag spektakuläre Sonnenuntergänge und einen Fernblick, der den Alltag vergessen lässt.

Der weitläufige Garten bietet unzählige Möglichkeiten – vom Familienparadies über den eigenen Gemüsegarten bis hin zu entspannten Grillabenden mit Freunden. Dank der Widmung für **zwei Wohneinheiten** eröffnet das Grundstück zusätzlich attraktives Potenzial für eine Erweiterung oder Mehrgenerationenwohnen.

Neugierig geworden? Fordern Sie noch heute Ihren virtuellen Rundgang an und erleben Sie dieses besondere Zuhause bequem von überall aus.

Ausstattungs-Highlights:

- **ca. 1.354 m² Eigengrundstück**
- absolute Ruhelage am Ende einer Sackgasse
- unverbaubarer Fernblick über Wiesen und Felder
- nur wenige Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze
- solide Ziegelmassivbauweise mit 30er Ziegel
- hochwertige Doppelglas-Fenster mit teilweise elektrischen Außenrollläden

- moderne Einbauküche und gepflegtes Badezimmer im Retro-Chic
- gemütlicher 9-kW-Kamin sowie Gas-Zentralheizung
- elektrische Einfahrt und komfortable Garage
- großes Gartenhaus als zusätzlicher Rückzugsort
- Grundstück mit Potenzial für zwei Wohneinheiten

RAUMAUFTEILUNG:

OG:

- geräumige und helle Diele (ca. 7,6 m²)
- Wohn- und Esszimmer (ca. 19,8 m²) mit Ausgang zur sonnigen Terrasse und in den großzügigen Garten
- Zimmer 2 (ca. 13,2 m²) mit praktischem Einbauschränk
- Zimmer 3 (ca. 14,3 m²) ebenfalls mit Einbauschränk
- separate Küche mit hochwertigen Einbaugeräten (ca. 5,5 m²)
- Bad mit Badewanne, Waschtisch und Fenster (ca. 4,9 m²)
- WC mit Waschbecken und Fenster (ca. 1,5 m²)

UG:

- zentraler Eingangsbereich (ca. 20,6 m²) mit großem Kamin als stilvollem Blickfang
- Technikraum mit moderner Gastherme und Warmwasserboiler (ca. 6,2 m²)
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 7,6 m²)
- geräumige Garage (ca. 33,4 m²) mit automatischem Tor und direktem Zugang zum Haus

Garten:

- weitläufiger Garten (ca. 1.200 m²), der direkt an unberührte Felder grenzt
- große, westseitig ausgerichtete Terrasse für sonnige Stunden
- geräumiges und robustes Gartenhaus als zusätzlicher Rückzugsort
- gepflegte Einfahrt mit zusätzlichen Abstellflächen direkt am Grundstück

ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 394,3 kWh/m² | Klasse HWB: G

SONSTIGE ANGABEN:

Der Kaufpreis für dieses gemütliche Einfamilienhaus auf ca. 1.354 m² großem Eigengrund beträgt 648.000 EUR. Die monatlichen Gemeindeabgaben belaufen sich auf ca. 96,80 EUR (inklusive USt.).

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap