

SCHÖNES 5 - ZIMMER EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE UND PHOTOVOLTAIKANLAGE



Balkon (S) OG.

Objektnummer: 120958

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auf der Hammerlwiese
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	209,00 m ²
Nutzfläche:	209,00 m ²
Gesamtfläche:	209,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.000,00 €
USt.:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Masek

LIM - BROKER GmbH

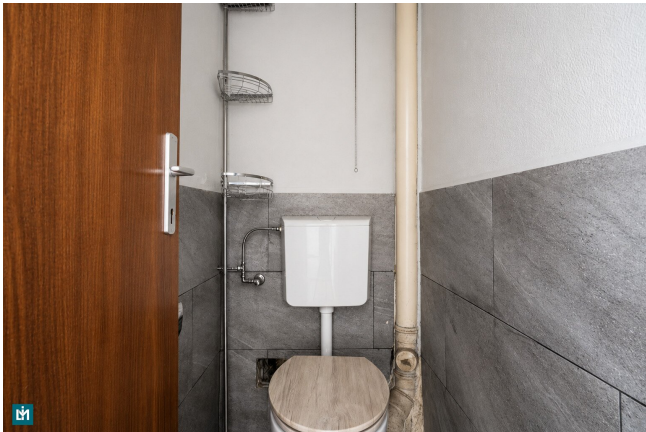




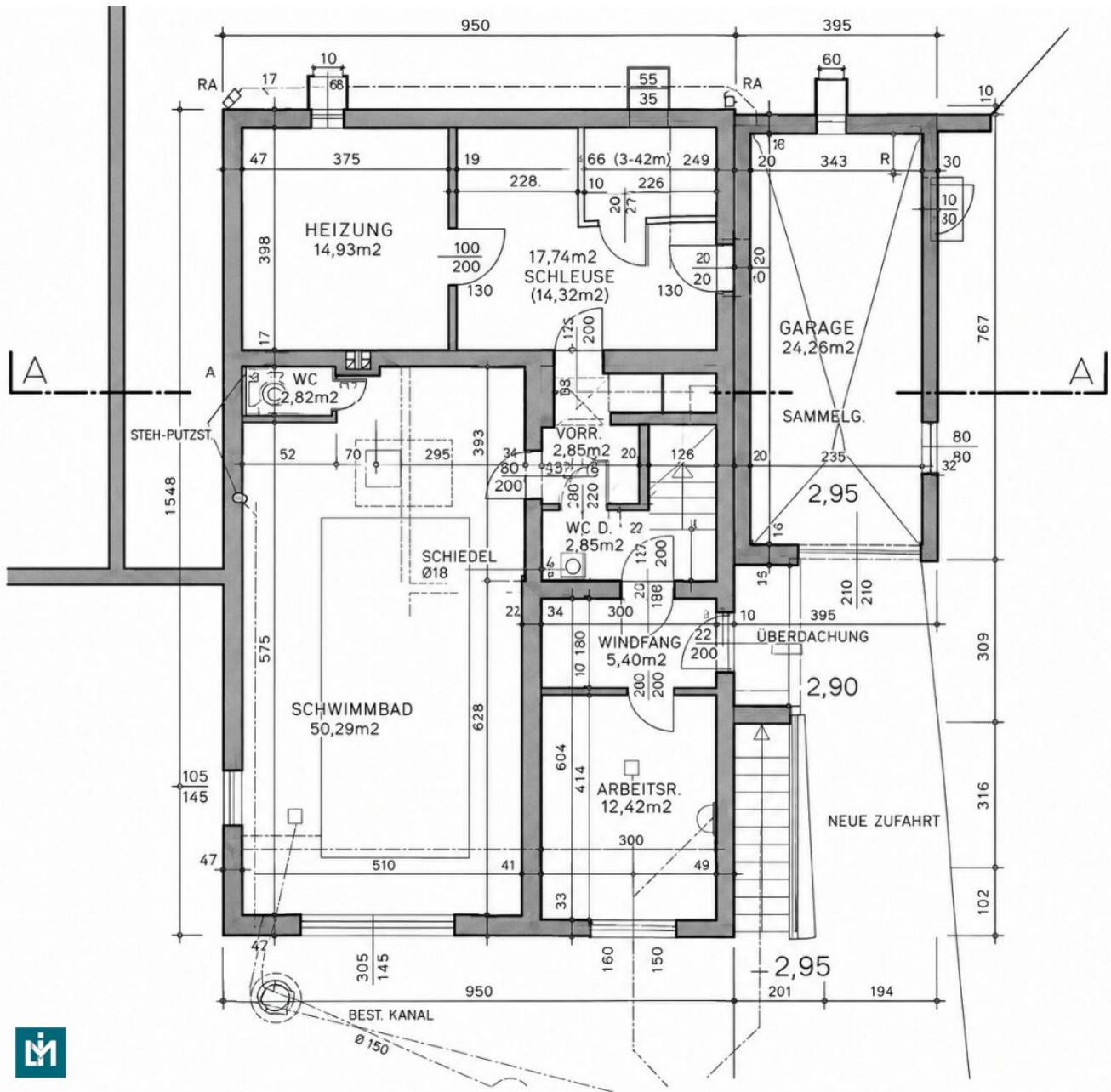




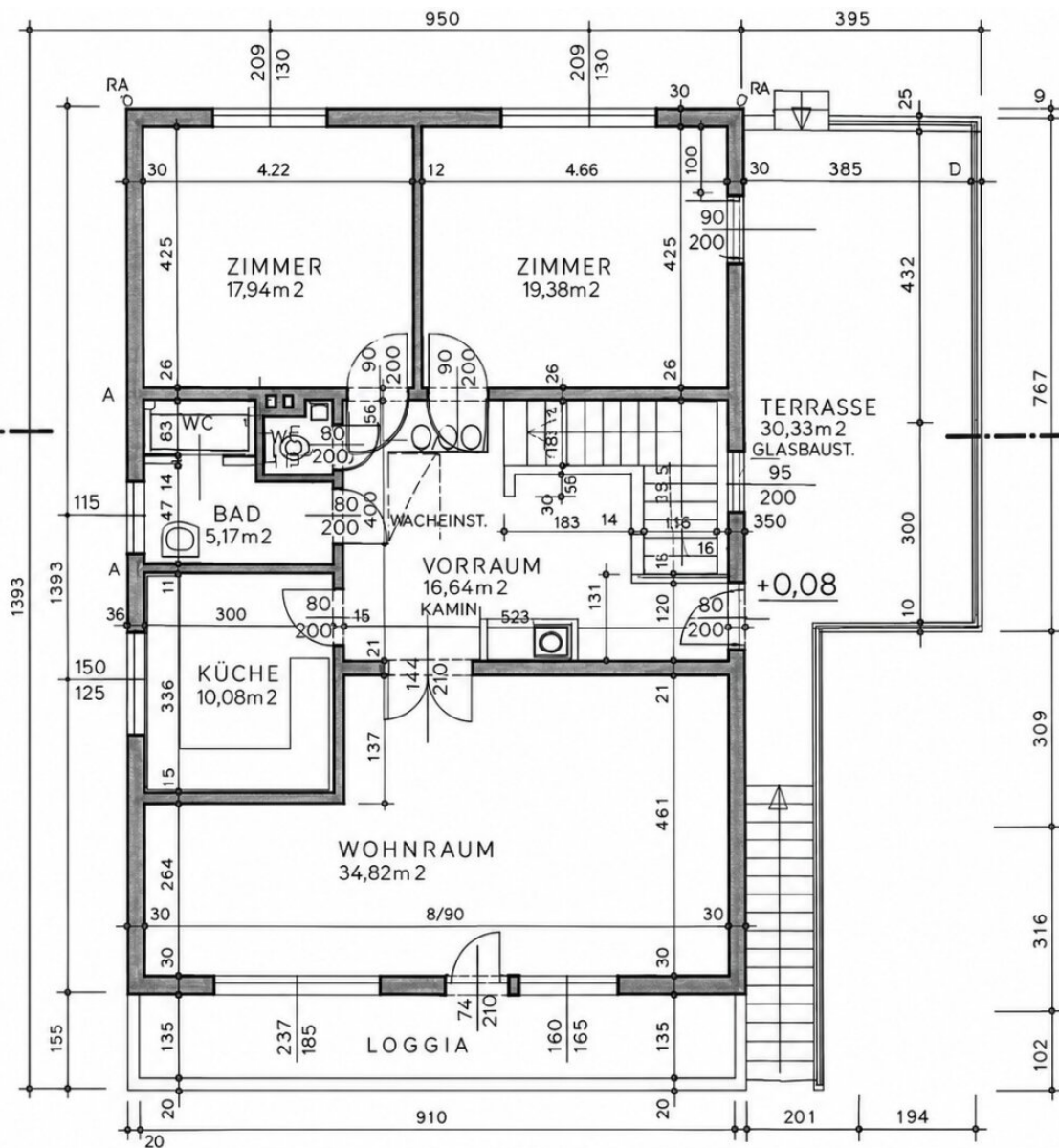








A



A

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt dieses **ca. 209m²** große **5 - Zimmer Einfamilienhaus**, mit **Terrasse (ca. 25m²)**, **Balkon (ca.12m²)** und **Garage (ca. 25m²)**, in **guter Lage** in **Breitenfurt bei Wien**. Die Liegenschaft erstreckt sich über zwei Ebenen und vereint großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer der beliebtesten Wohnlagen südwestlich von Wien.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und viel Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die ruhige Lage am Rande des Wienerwaldes verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze. Das Objekt ist **südlich, westlich, nördlich** als auch **östlich** ausgerichtet. Das absolute Highlight der Liegenschaft ist die außergewöhnlich große Terrasse mit Grünblick, die einen privaten Rückzugsort schafft und gemeinsam mit dem großzügigen Garten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Liegenschaft ist **zentral begehbar**, verfügt über eine **optimale Raumaufteilung** und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer (ca. 12m²) UG.
- Arbeitszimmer (ca. 12m²) UG. (S)
- Partyraum/Hobbyraum mit WC und Kamin (ca. 47m²) UG. (S/W)
- Heizraum/Waschraum (ca. 15m²) UG.
- Abstellraum (ca. 18m²) UG.
- Vorzimmer (ca. 16m²) OG.
- Wohnzimmer mit Balkonzugang (ca. 35m²) OG. (S)
- Küche (ca. 10m²) OG. (W)

- Badezimmer mit Fenster und ebenerdiger Dusche (ca. 6m²) OG. (W)
- Separates WC mit Handwaschbecken (ca. 1m²) OG.
- Kinderzimmer (ca. 18m²) OG. (N)
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang (ca. 19m²) OG. (N/O)

Die moderne Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Die Raumhöhe beträgt im Obergeschoss 2,69m und im Untergeschoss 2,49m.

Die Liegenschaft befindet sich in der Straße **Auf der Hammerlwiese**, einer ruhigen Wohnlage mit überwiegender Einfamilienhausbebauung. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer hohen Lebensqualität. Der Wienerwald beginnt praktisch vor der Haustüre und bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren, Joggen oder für entspannte Spaziergänge. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Bundeshauptstadt.

Die Marktgemeinde Breitenfurt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die nahe gelegenen Einkaufszentren Auhofcenter und Riverside ergänzen das Angebot optimal.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als gut zu bezeichnen. Mehrere Regionalbuslinien verbinden Breitenfurt mit Perchtoldsdorf, Mödling und Wien Liesing. Vom Bahnhof Wien-Liesing bestehen schnelle Anschlüsse in Richtung Wiener Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof und Flughafen. Der Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) stellt ein umfassendes Bus- und Bahnangebot für Pendler zur Verfügung. Über die Breitenfurter Straße bestehen gute Anschlüsse an das höherrangige Straßennetz sowie an die Südbahn (A2) und Außenringautobahn (A21).

Zusätzlich kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten. Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Reitmöglichkeiten, Wanderwege, Lauf- und Walkingrouten sowie Mountainbike-Stecken. Auch Golfplätze, Tennisanlagen sowie diverse Sportvereine befinden sich in der näheren Umgebung.

Wer die Ruhe des Wienerwaldes genießen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt Wien nicht missen möchte, findet hier ein Zuhause mit hohem Wohn- und Lebenswert.

**FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE
TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT
ZUR VERFÜGUNG.**

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lim-Broker (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.750m
Apotheke <4.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <7.750m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.750m
Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

Bank <3.250m
Geldautomat <3.250m
Post <3.000m
Polizei <3.750m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <5.750m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap