

**Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit riesiger
Terrasse und sofortigem Bezug in 2294 Breitensee**



Objektnummer: 5630

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Breitensee
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	73,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,06
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Viktor Hladik
☎ +43 664 502 43 96
✉ v.hladik@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



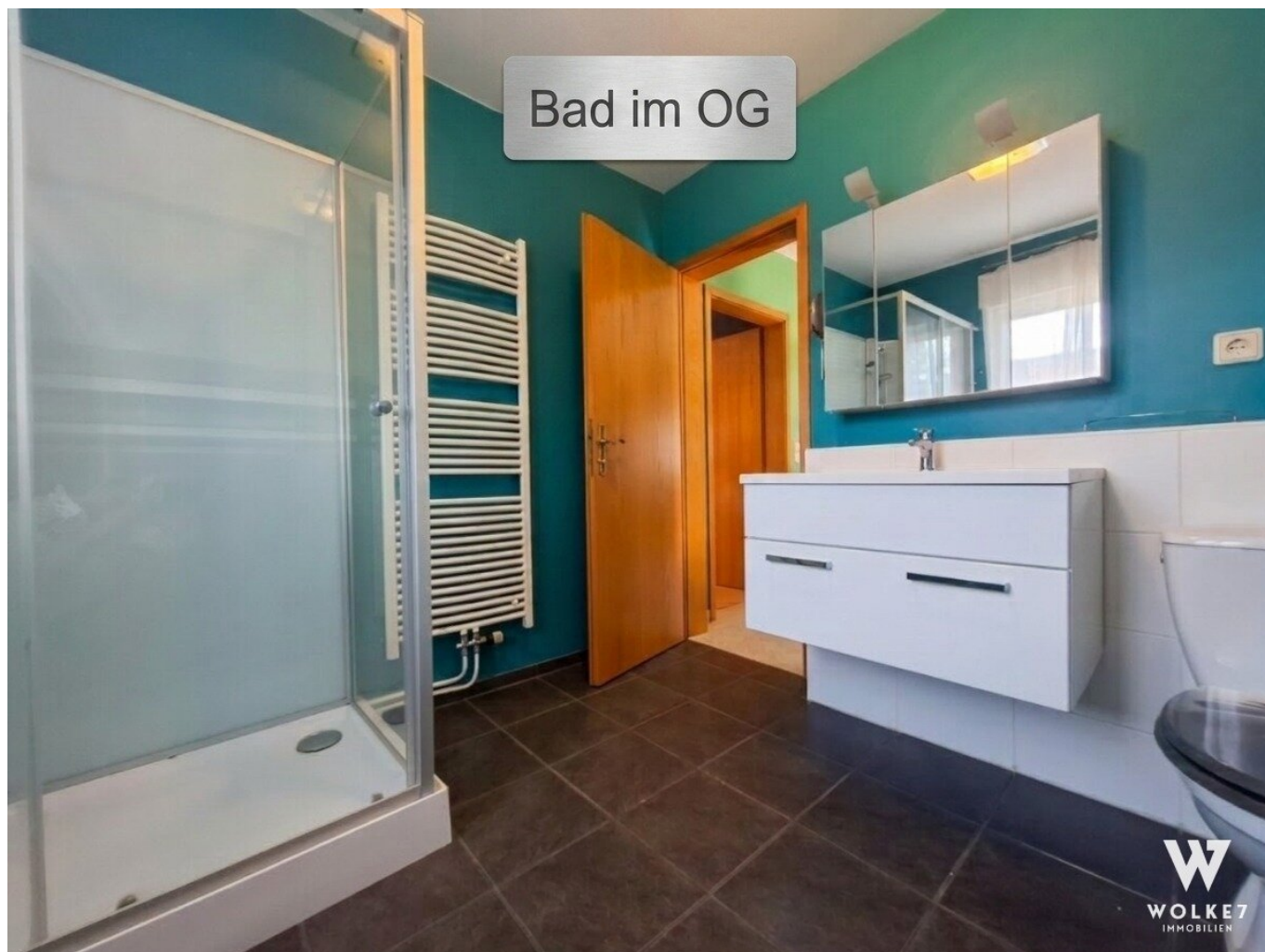
Speisekammer/Abstellraum
im Anschluss an die Küche

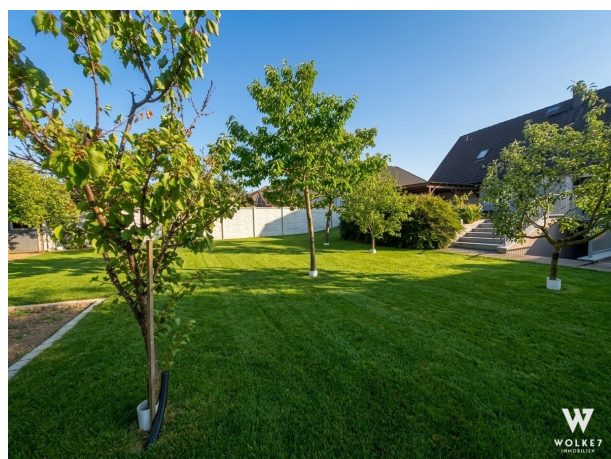
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Bad im EG

W
WOLKE7
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit riesiger Terrasse und sofortigem Bezug in 2294 Breitensee

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim mit viel Platz für die ganze Familie, einer ruhigen Wohnlage und einer ausgezeichneten Raumaufteilung? Auf rund 142 m² Wohnfläche erwarten Sie helle, großzügige Räume, zwei Balkone, eine beeindruckende Terrasse mit über 63 m² sowie ein vollunterkellertes Untergeschoss mit viel Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Dank der Pellets-Zentralheizung, der sofortigen Verfügbarkeit und des gepflegten Gesamtzustandes können Sie hier ohne Wartezeit Ihr neues Zuhause beziehen.

Key Facts

- Ca. 142 m² Wohnfläche
- Ca. 756 m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- Baujahr 1997
- Vollunterkellert
- Sofort beziehbar
- Pellets-Zentralheizung mit großem Pelletslagerraum im Keller
- Zwei KFZ-Stellplätze vor dem Haus
- Riesige Terrasse mit ca. 63,5 m², teilweise überdacht
- Zwei Balkone; einer im EG und der zweite darüber im OG

- Garten mit Obstbäumen und Geräteschuppen

Erdgeschoss

- Vorraum
- Küche mit Einbauküche
- Abgetrennte Speis angeschlossen an die Küche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- Ein weiteres Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Balkon

Obergeschoss

- 3 Zimmer
- Großes Badezimmer mit Dusche und WC und noch genügend Platz zum Beispiel für ein Whirlpool
- Balkon

Kellergeschoss

- Großer Raum mit ca. 31,5 m² mit Laminatfußboden
- Waschküche, Heizraum, Pelletsraum
- Innerer Kellerabgang
- Äußerer Kellerabgang mit Rampe

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen Wohnlage in Breitensee, einem Ortsteil der Stadtgemeinde Marchegg im Bezirk Gänserndorf. Hier genießen Sie ein naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie einer raschen Erreichbarkeit der umliegenden Orte und der Bundeshauptstadt Wien.

Öffentliche Verkehrsmittel (ca. 1,5 km Umkreis)

- **Bahnhof Breitensee NÖ** (ca. 650 m)
 - **S1:** Wien Floridsdorf - Marchegg
 - **REX 8:** Wien Hauptbahnhof - Marchegg
 - **R81:** Wien Hauptbahnhof - Marchegg
- **Regionalbus Linie 528**

- Endstationen: **Marchegg Bahnhof - Bad Deutsch-Altenburg Bahnhof**

- **Regionalbus Linie 542**

- Endstationen: **Marchegg Bahnhof - Engelhartstetten**

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigem Platzangebot und guter Verkehrsanbindung macht diese Immobilie sowohl für Familien als auch für alle, die naturnah wohnen und dennoch mobil bleiben möchten, zu einer ausgezeichneten Gelegenheit.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 398.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit

vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <2.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Post <2.500m
Bank <2.500m
Geldautomat <6.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap