

**NEUER PREIS Raus ins Grüne, Familienidyll in Breitenfurt:
Gepflegtes Familienhaus mit 7 Zimmern, Garten und
Garage!**



Wirkliche Grünruhelage

Objektnummer: 7603/724
Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,40 m²
Nutzfläche:	215,99 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 135,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	137,47 €
USt.:	13,75 €
Provisionsangabe:	

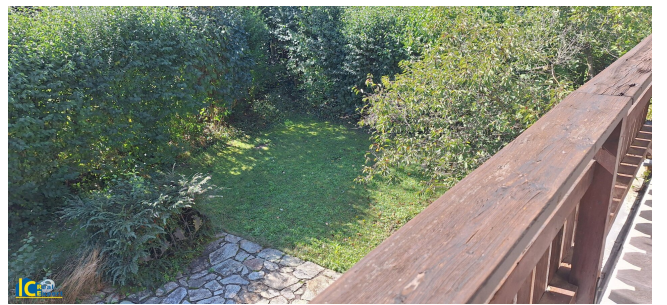
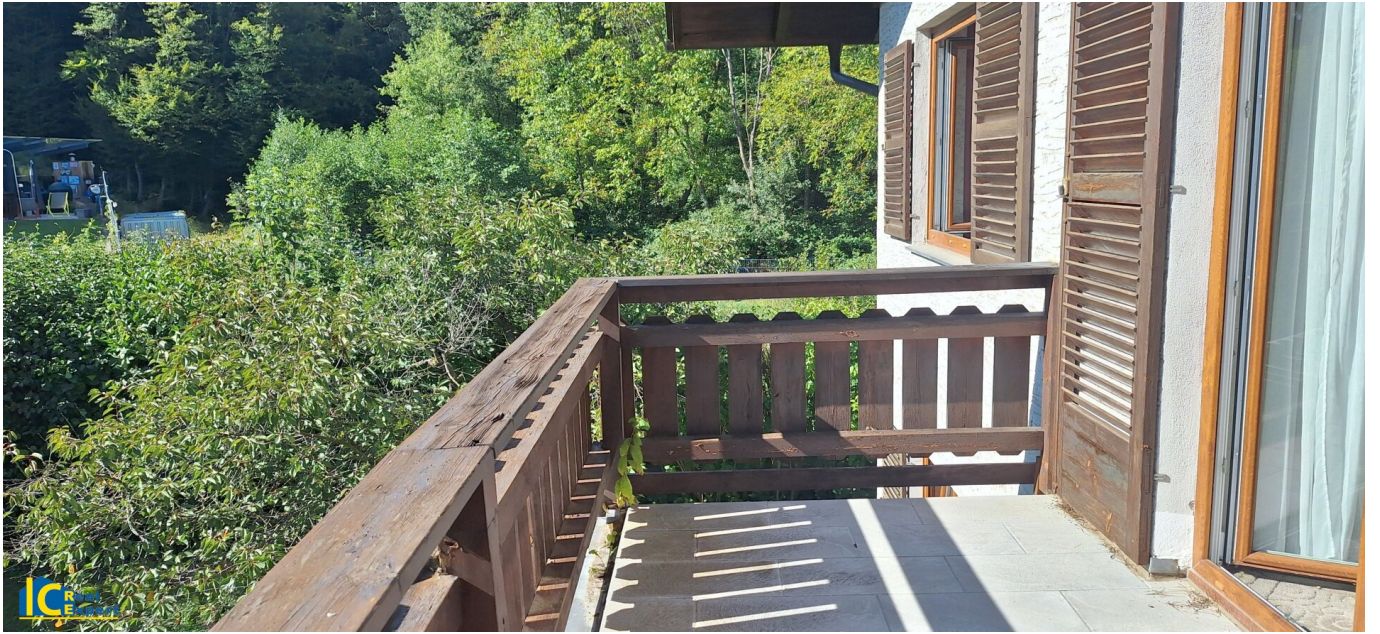
19.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak

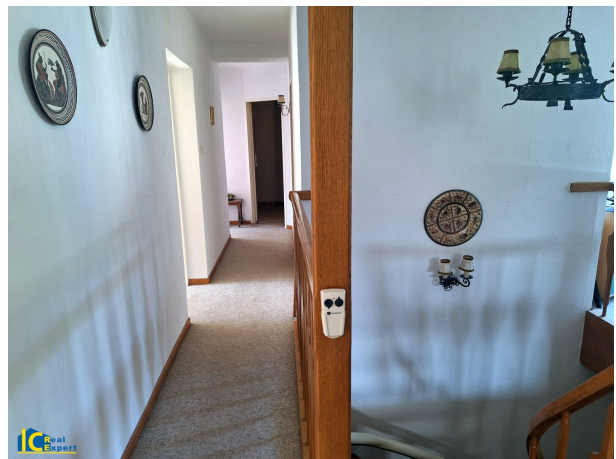
IC Realexpert Wien GmbH
Dominikanerbastei 21 / 35



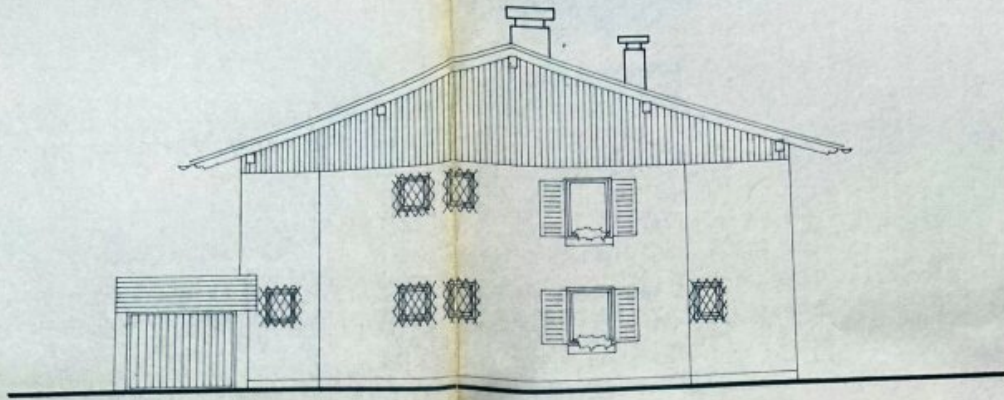




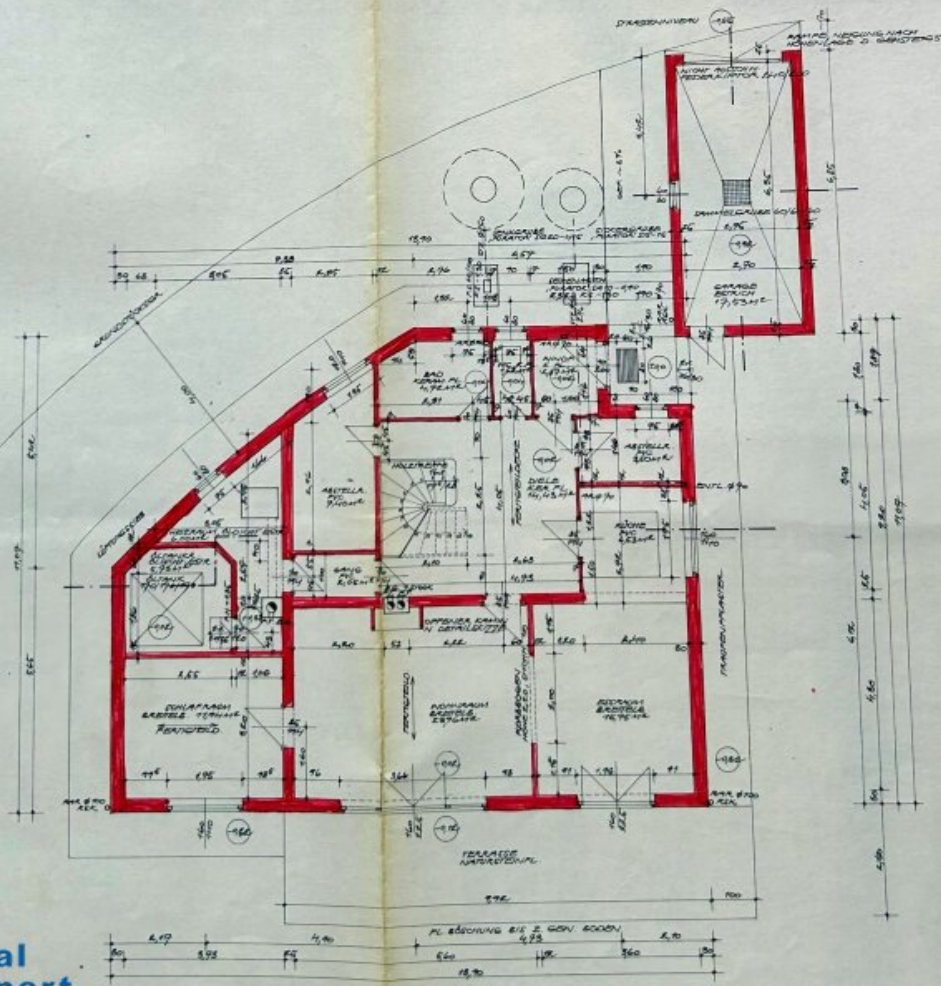




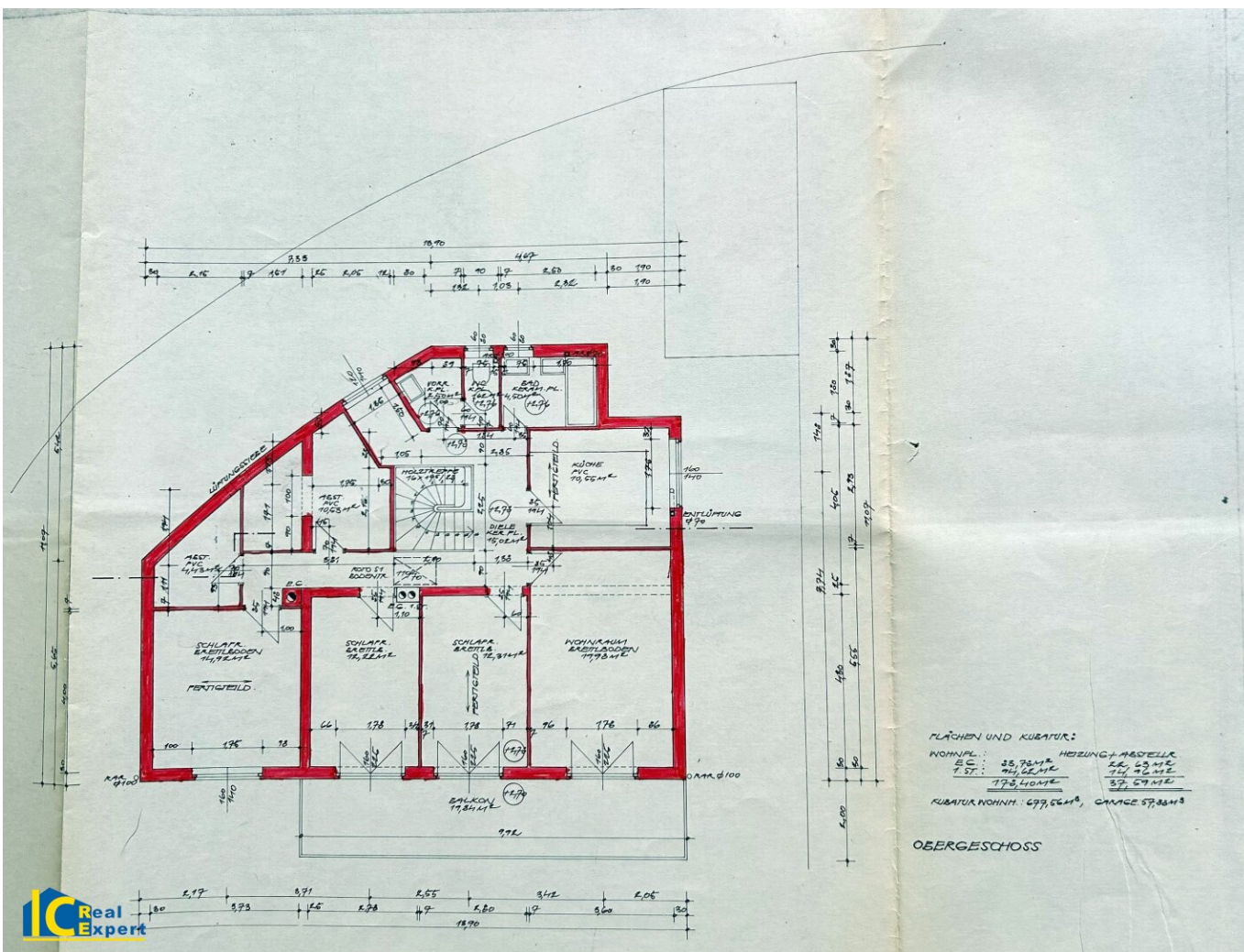




NORDANSICHT



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einem großzügigen Refugium in idyllischer Grünruhelage

Ein großzügiges Zweifamilienhaus, genutzt als komfortables Landhaus, mit einer Wohnfläche von ca. 178 m² sucht neuen Eigentümer.

Erbaut wurde das Haus 1972 und seither vom Eigentümer laufend adaptiert und sehr gut gepflegt.

Die Wohnfläche unterteilt sich auf Erdgeschoss und 1.Stock. Es ist zwar nicht neu, aber in gutem baulichen Zustand, die Fenster wurden vor ca. 10 Jahren erneuert.

Die Haupträume sind nach Süden orientiert, ein großzügiger Balkon bietet Freifläche im Obergeschoss, im Erdgeschoss gibt es neben einem Wintergarten noch eine schöne Terrasse, die vom Wohnzimmer zu begehen ist. Im Erdgeschoss findet sich ein großer Wohnsalon mit Essplatz und offener Küche, ein Arbeitszimmer, ein Hobbyraum, ein Technikraum und eine Speis.

Zusätzlich steht ihnen ein modernisiertes Tageslichtbad mit Komfortdusche, samt WC und Waschmaschinenanschluss im EG zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich 5 zentral begehbare Schlafzimmer, 3 davon mit Zugang auf den südseitigen Balkon. Ein großzügiger, beidseitig begehbbarer Schrankraum bietet ausreichend Platz als Stauraum. Ein Tageslichtbad mit WC vervollständigt das Raumangebot im Obergeschoss.

Das Grundstück weist eine Fläche von 648 m² auf, links vom Wohnhaus befindet sich eine knapp 18 m² große Garage.

Das Haus wird möbliert verkauft, kann jedoch auf Wunsch geräumt übergeben werden.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, zusätzlich gibt es noch eine Luftwärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung, einen Gasanschluss und einen wunderschönen dunkelgrünen Kachelofen.

Ein besonderes Highlight ist der herrliche Grünblick, den Sie von Ihrem neuen Zuhause aus genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie nach einem langen Tag in Ihrem Garten entspannen oder auf der Terrasse die frische Luft und die Stille der Natur genießen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit einem Bus, der Sie schnell und bequem zu den umliegenden Orten und Liesing bringt. So haben Sie die Möglichkeit, die Vorzüge des Stadtlebens zu genießen und gleichzeitig in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung zu

wohnen.

Breitenfurt bei Wien ist nicht nur eine wunderschöne Gemeinde, sondern auch ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und machen das Leben hier besonders angenehm.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie verzaubern und erleben Sie, wie es ist, in einem Zuhause zu leben, das all Ihre Wünsche erfüllt. Ihr neues Kapitel beginnt hier!

Quartalskosten für Grundsteuer, Kanalbenützungsgebühr und Abfallwirtschaftsgebühr: inkl. 10% USt: €446,10

Wochenendbesichtigungen sind möglich

Bitte um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, Adresse, E-Mail-Adresse bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Klinik <2.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <10.000m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap