

## Landvilla mit Fernblick, Pool & Wellness – provisionsfrei



Mediterranes Flair

**Objektnummer: 1584**

**Eine Immobilie von Wohntastic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2384 Breitenfurt bei Wien |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1978                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 282,51 m²                 |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 366,03 m²                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                         |
| <b>WC:</b>                           | 3                         |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                         |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                         |
| <b>Garten:</b>                       | 510,77 m²                 |
| <b>Keller:</b>                       | 29,25 m²                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 95,00 kWh / m² * a      |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,15                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 898.000,00 €              |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 2.453,35 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 181,19 €                  |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                           |

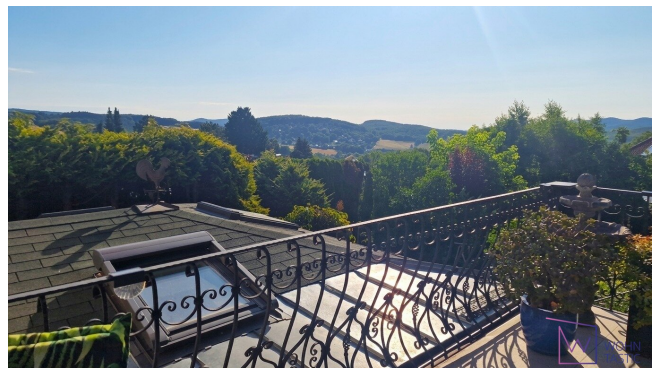
Die monatlichen Kosten beinhalten Gemeindeabgaben, Grundsteuer und Entsorgung.

### Provisionsangabe:

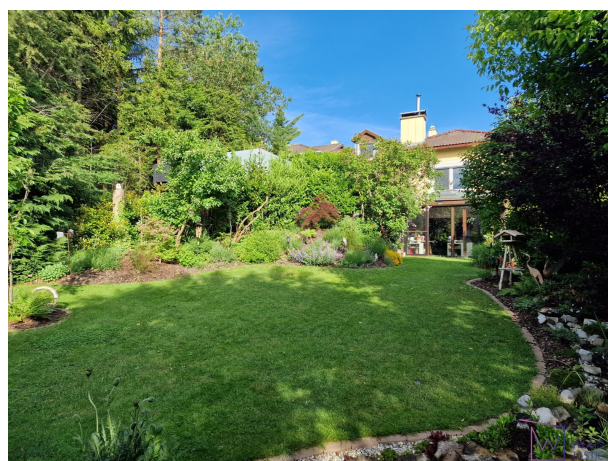
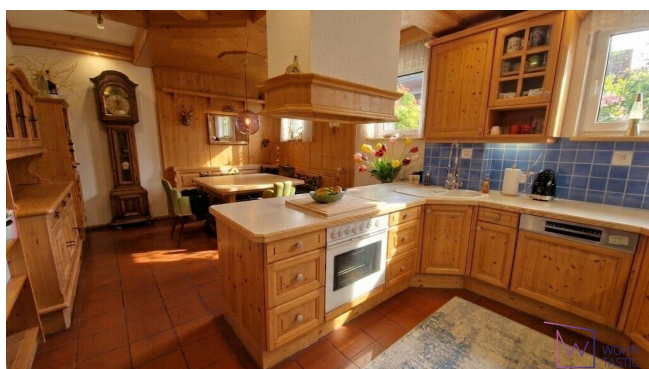
Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

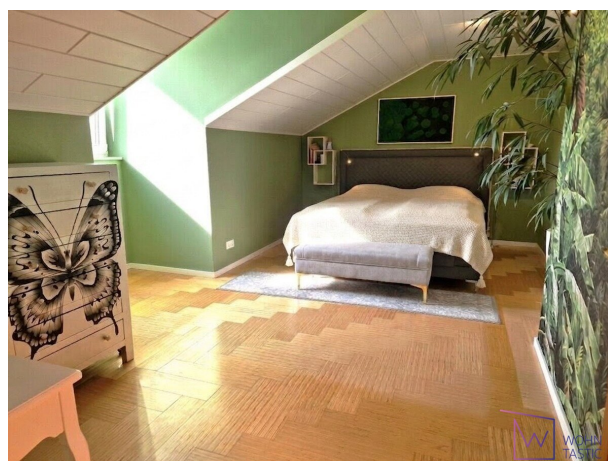
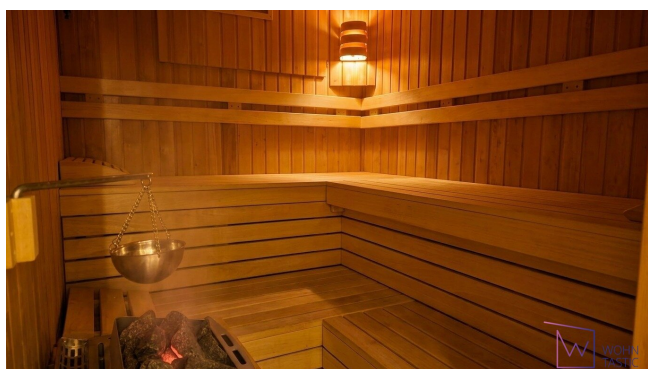


















# Objektbeschreibung

## Großzügiges Landhausleben mit Fernblick

Diese 2021/2022 grundlegend sanierte Landvilla bietet viel Raum für ein außergewöhnliches Wohn- und Lebensgefühl: ca. 283 m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt ca. 366 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein ca. 802 m<sup>2</sup> großes Grundstück verbinden Großzügigkeit mit hoher Privatsphäre, moderner Haustechnik und einem vielseitigen Freizeitangebot.

Der nahezu uneinsichtige Garten, der Pool mit Fernblick, der ganzjährig nutzbare Jacuzzi und der großzügige Wellnessbereich machen die Liegenschaft zu einem besonderen Rückzugsort am Rande Wiens.

## Wohnen mit Großzügigkeit und Atmosphäre

Das Herzstück des Hauses bildet der rund 110 m<sup>2</sup> große, offen gestaltete Wohnbereich im Erdgeschoß. Küche, Essbereich, Bibliothek, Wintergarten und Wohnzimmer gehen harmonisch ineinander über. Eine Raumhöhe von knapp vier Metern, sichtbare Holzbalken und ein Kamin verleihen diesem Bereich eine warme und zugleich großzügige Atmosphäre.

Die Vollholzküche verfügt über einen geräumigen Essplatz aus hochwertiger Tischlerarbeit. Nahezu alle Küchengeräte wurden 2021/2022 erneuert.

Im Obergeschoß befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Schrank- und Ankleidebereich, ein weiteres Zimmer sowie ein 2021/2022 erneuertes und vergrößertes Badezimmer mit extragroßer Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC.

## Vielseitige Räume auf Gartenniveau

Aufgrund der leichten Hanglage ist auch das Untergeschoß hell und vollwertig nutzbar. Ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Aufenthalts- und Gästebereich mit Bar sowie ein ca. 21,6 m<sup>2</sup> großer, beheizter Wintergarten verfügen über direkten Gartenzugang. Dieser Bereich lässt sich vielseitig als Freizeit-, Gäste-, Atelier- oder Homeofficebereich nutzen.

## Wellness und Erholung zu Hause

Der mehr als 50 m<sup>2</sup> große Wellness- und Fitnessbereich bietet eine maßgefertigte Bio-Sauna aus Hemlockholz mit eigenem Fenster, einen Relaxbereich mit Elektrokamin, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen angrenzenden Fitnessbereich.

Im geschützten Garten stehen ein Pool mit ca. 7x3,5 Metern und ein ganzjährig nutzbarer Sundance-Jacuzzi zur Verfügung. Mehrere Terrassen, unterschiedliche Blühsträucher und ein

kleiner Bachlauf schaffen verschiedene Plätze zum Entspannen und Genießen.

## **Grundlegend saniert und zeitgemäß ausgestattet**

Im Zuge der grundlegenden Sanierung 2021/2022 wurden unter anderem Heizung, Fenster, Elektrik, Installationen und Bäder erneuert.

Eine Luft-Wärme-Pumpe von Vaillant, Fußbodenheizung auf allen Ebenen und eine Photovoltaikanlage mit 12 kWp sorgen für zeitgemäßen Komfort. In der Doppelgarage befindet sich außerdem eine Wallbox für Elektrofahrzeuge.

## **Die wichtigsten Vorteile**

- ca. 283 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 366 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 802 m<sup>2</sup> Grundstück
- grundlegende Sanierung 2021/2022
- rund 110 m<sup>2</sup> großer, offen gestalteter Wohnbereich
- Pool mit Fernblick und ganzjährig nutzbarer Jacuzzi
- mehr als 50 m<sup>2</sup> großer Wellness- und Fitnessbereich
- Bio-Sauna aus Hemlockholz
- geschützter Garten mit mehreren Terrassen und Bachlauf
- Luft-Wärme-Pumpe und Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Photovoltaikanlage mit 12 kWp
- Doppelgarage mit Wallbox und zusätzliches Doppel-Carport

- gute Verbindung nach Wien
- provisionsfreier Kauf

## **Kaufpreis und laufende Kosten**

Der Kaufpreis beträgt 898.000 Euro.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. 181,19 Euro inklusive Umsatzsteuer und umfassen Gemeindeabgaben, Grundsteuer und Entsorgung.

Der gesamte Strombedarf für Heizung, Warmwasser, Sauna, Jacuzzi und ein Elektrofahrzeug mit einer jährlichen Fahrleistung von ca. 20.000 Kilometern liegt laut bisherigem Verbrauch bei rund 250 Euro pro Monat.

HWB: 95 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse C

fGEE: 1,15, Klasse C

Der Kauf erfolgt provisionsfrei.

Gerne übermitteln wir Ihnen weiterführende Informationen und Pläne und stehen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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

**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](mailto:c.schediwy@wohntastic.at)

Mobil: +43 676 48 48 48 0

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <6.000m  
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap