

Provisionsfrei: Wohnen mit Fernblick – Haus mit Pool, Jacuzzi und Wintergarten



Pool mit fantastischem Ausblick

Objektnummer: 1584

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	282,51 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	510,77 m²
Keller:	29,25 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	898.000,00 €
Betriebskosten:	181,19 €
Infos zu Preis:	

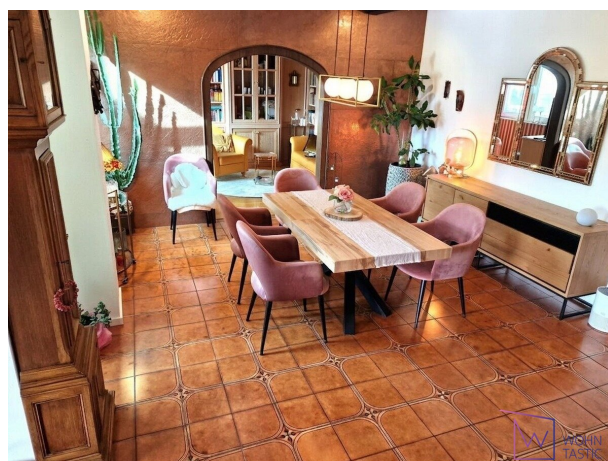
Die monatlichen Kosten beinhalten Gemeindeabgaben, Grundsteuer und Entsorgung.

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

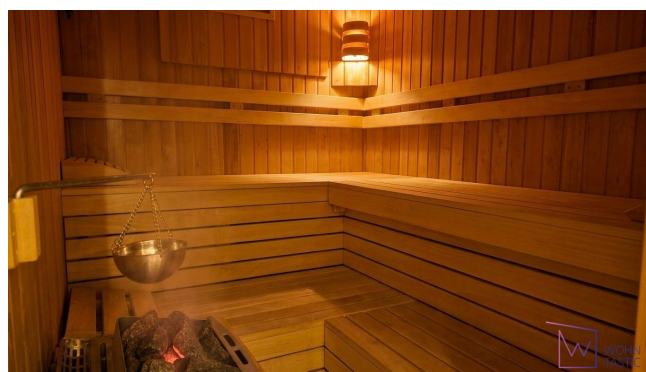
Ihr Ansprechpartner







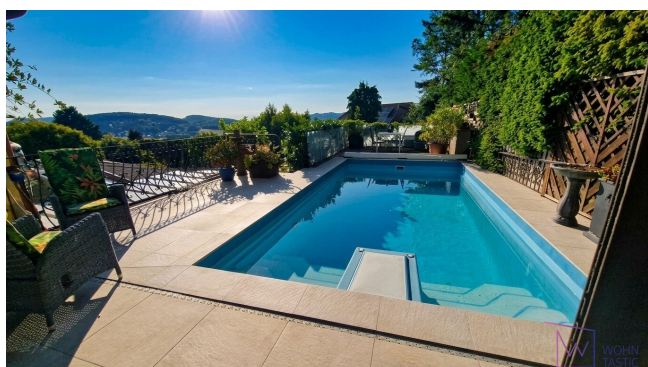












Objektbeschreibung

Fernblick, ein geschützter Garten mit Pool, Jacuzzi und viel Raum zum Wohnen: Dieses Haus in Breitenfurt bei Wien verbindet offenen Wohnkomfort mit privaten Rückzugsbereichen. Auf drei Ebenen stehen ca. 283 m² Wohnfläche bei insgesamt ca. 366 m² Nutzfläche zur Verfügung. Das Grundstück umfasst ca. 802 m². Der Kauf erfolgt provisionsfrei.

Das Raumangebot umfasst fünf Zimmer – darunter das derzeit als Ankleidezimmer genutzte Zimmer beim Schlafzimmer – sowie Wintergärten, einen Wellness- und Fitnessbereich und zahlreiche praktische Nebenräume.

Im Zuge der umfassenden Sanierung 2021/2022 wurden unter anderem Heizung, Fenster, Elektrik, Installationen und Bäder erneuert. Eine Vaillant-Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung auf allen Ebenen und eine Photovoltaikanlage mit 12 kWp ergänzen den wohnlichen Charakter durch moderne Haustechnik.

Platz für gemeinsames Wohnen und persönlichen Rückzug

Herzstück des Erdgeschoßes ist der rund 110 m² große, offene Wohnbereich: Küche, Essbereich, Bibliothek, Wintergarten und Wohnzimmer gehen ineinander über. Knapp vier Meter Raumhöhe im Wohnbereich, sichtbare Holzbalken und ein Kamin prägen die Atmosphäre. Die Vollholzküche bietet einen eingebauten Essplatz; nahezu alle Küchengeräte wurden 2021/2022 erneuert.

Im Obergeschoß befinden sich das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein eigener, derzeit als Schrank- und Ankleidezimmer genutzter Raum. Dieses Zimmer ist durch eine Tür vom Schlafzimmer getrennt und verfügt über ein eigenes Fenster. Es ist über das Schlafzimmer zugänglich und lässt sich auch als kleiner Arbeits- oder Rückzugsraum nutzen. Das 2021/2022 erneuerte und vergrößerte Badezimmer bietet eine extragroße Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC. Im Vorraum des Obergeschoßes bieten großzügige, in die Dachschräge integrierte Einbauschränke zusätzlichen Stauraum, beispielsweise für Schuhe und andere persönliche Dinge.

Auf Gartenniveau ergänzen ein ca. 30 m² großer Aufenthaltsraum mit Bar und Kachelofen sowie ein ca. 21,6 m² großer, beheizter Wintergarten das Raumangebot. Der direkte Gartenzugang macht diesen Bereich besonders vielseitig – etwa für Hobbys, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause.

Garten und Erholung zu jeder Jahreszeit

Der nahezu uneinsichtige Garten bietet mehrere Terrassen, blühende Sträucher und einen kleinen Bachlauf. Ein ca. 7 × 3,5 Meter großer Pool mit Fernblick und ein ganzjährig nutzbarer Sundance-Jacuzzi schaffen Platz für Erholung im Freien.

Im Haus stehen mehr als 50 m² für Wellness und Fitness zur Verfügung: mit maßgefertigter Bio-Sauna aus Hemlockholz, Relaxbereich mit Elektrokamin, Fitnessbereich und einem weiteren Badezimmer mit Dusche und WC.

Eine Doppelgarage mit Wallbox und ein zusätzliches Doppel-Carport ergänzen das Angebot.

Kaufpreis und laufende Kosten

Kaufpreis: **898.000 Euro – provisionsfrei für Käufer.**

Die derzeitigen Gemeindeabgaben einschließlich Grundsteuer und Entsorgung betragen ca. 181,19 Euro monatlich inklusive Umsatzsteuer.

Die bisherigen Stromkosten liegen bei rund 250 Euro monatlich. Darin enthalten sind unter anderem Heizung, Warmwasser, Sauna, Jacuzzi und das Laden eines Elektrofahrzeugs bei ca. 20.000 Kilometern jährlicher Fahrleistung. Die tatsächlichen Kosten hängen vom Verbrauch und Stromtarif ab.

HWB: 95 kWh/m²a, Klasse C

fGEE: 1,15, Klasse C

Fordern Sie die Grundrisse und weiterführenden Unterlagen an oder vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

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

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