

Arbeiten mit Weitblick – Landvilla mit separatem Büro, Pool & Wellness



Bürobereich mit inspirierendem Grünblick

Objektnummer: 1593

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	282,51 m²
Nutzfläche:	366,03 m²
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 €
Kaufpreis / m²:	2.453,35 €
Betriebskosten:	181,19 €
Infos zu Preis:	

Die monatlichen Kosten beinhalten Gemeindeabgaben, Grundsteuer und Entsorgung.

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

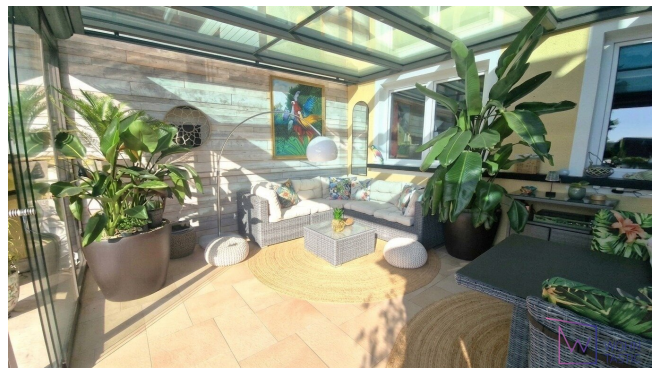
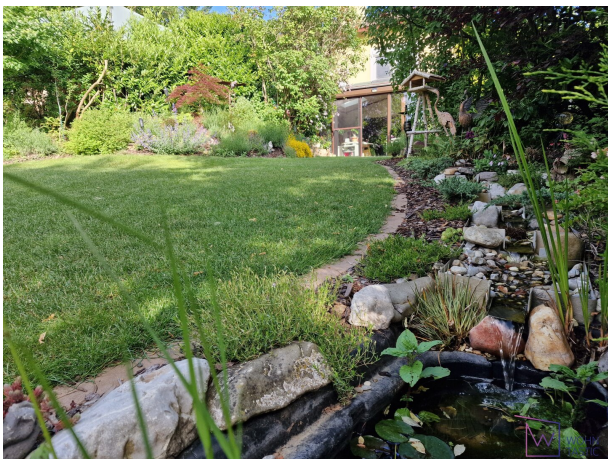
Ihr Ansprechpartner



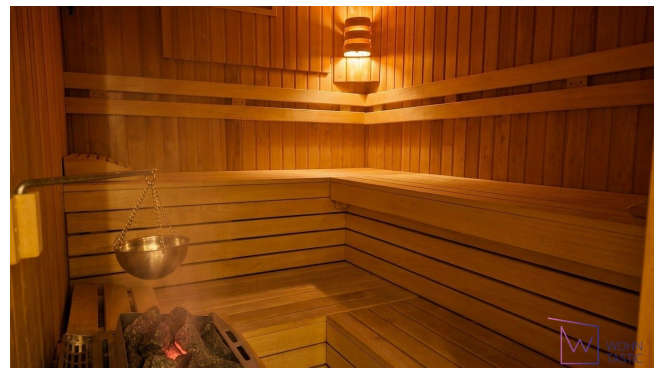


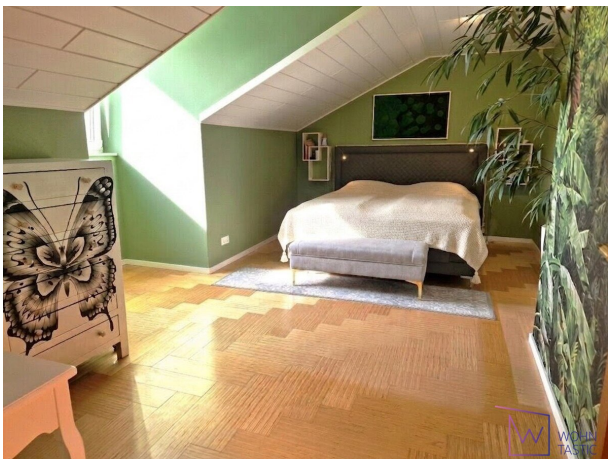
















Objektbeschreibung

Arbeiten und wohnen – klar getrennt, ideal verbunden

Diese außergewöhnliche Landvilla bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die professionelles Arbeiten und hochwertiges Wohnen an einem Standort vereinen möchten.

Auf drei Ebenen stehen ca. 283 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 366 m² Nutzfläche zur Verfügung. Das besondere Herzstück für die berufliche Nutzung bildet ein rund 50 m² großer Büro- und Besprechungsbereich im Untergeschoß mit direktem Gartenzugang.

Ein Büro mit eigenem Zugang

Der Arbeitsbereich besteht aus einem ca. 30 m² großen Büro- und Besprechungsraum sowie einem ca. 21,6 m² großen, beheizten Wintergarten. Eine breite Fensterfront und zusätzliche Dachflächenfenster schaffen eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre mit Blick in den Garten.

Derzeit ist der Bereich mit zwei Schreibtischplätzen, einem Besprechungstisch samt Präsentationsmonitor und einer Bewirtungsbar ausgestattet. Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter können das Büro über einen eigenen Zugang direkt durch den Garten erreichen. Der private Wohnbereich bleibt dabei ungestört.

Der Bürobereich wird bereits seit mehreren Jahren als Unternehmensstandort genutzt. Er eignet sich insbesondere für Beratung, Coaching, Agentur-, Kreativ-, Planungs-, Verwaltungs- und andere Formen der Büroarbeit.

Grundlegend saniert und technisch gut ausgestattet

Die Landvilla wurde 2021/2022 grundlegend saniert. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung von Heizung, Fenstern, Elektrik, Installationen und Bädern.

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 zudem eine Wallbox für Elektrofahrzeuge.

Großzügiges Wohnen

Das Erdgeschoß wird von einem rund 110 m² großen, offen gestalteten Wohnbereich geprägt. Küche, Essbereich, Bibliothek, Wintergarten und Wohnzimmer gehen harmonisch ineinander über. Eine Raumhöhe von knapp vier Metern und ein Kamin verleihen dem Wohnraum eine besondere Atmosphäre.

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

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

Wellness und Erholung

Im Untergeschoß steht ein mehr als 50 m² großer Wellness- und Fitnessbereich zur Verfügung. Zur Ausstattung gehören eine maßgefertigte Bio-Sauna mit Fenster, ein Relaxbereich mit Elektrokamin, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein eigener Fitnessbereich.

Der geschützte Garten bietet mehrere Terrassen, einen Pool mit ca. 7x3,5 Metern, einen ganzjährig nutzbaren Jacuzzi und einen kleinen Bachlauf. Pool und Jacuzzi sind von außen kaum einsehbar.

Die wichtigsten Vorteile

- rund 50 m² großer Büro- und Besprechungsbereich auf Gartenniveau
- eigener Zugang für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter
- seit mehreren Jahren als Unternehmensstandort genutzt
- ca. 283 m² Wohnfläche und ca. 366 m² Nutzfläche
- ca. 802 m² Grundstück
- grundlegende Sanierung 2021/2022
- Luft-Wärme-Pumpe und Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Photovoltaikanlage mit 12 kWp

- Wellness- und Fitnessbereich mit Bio-Sauna
- Pool und ganzjährig nutzbarer Jacuzzi
- Doppelgarage mit Wallbox und zusätzliches Doppel-Carport
- großzügige Terrassen und geschützter Garten
- Fernblick und 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 aktuellem Verbrauch bei rund 250 Euro pro Monat.

HWB: 95 kWh/m²a, Klasse C

fGEE: 1,15, Klasse C

Der Kauf erfolgt provisionsfrei.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und 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

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