

**Top Ruhelage mit herrlicher Fernsicht, 20 Minuten von
Wien entfernt, 45 Minuten bis zur Wiener Staatsoper**



Objektnummer: 17049

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

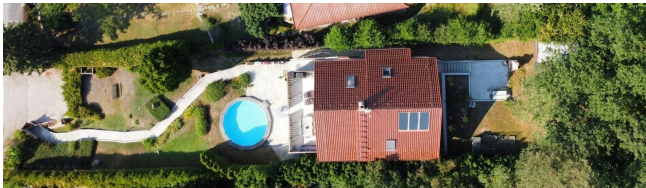
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,00 m ²
Nutzfläche:	281,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	850,00 m ²
Keller:	57,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	1.225.000,00 €
Betriebskosten:	123,00 €
Heizkosten:	187,00 €
USt.:	18,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

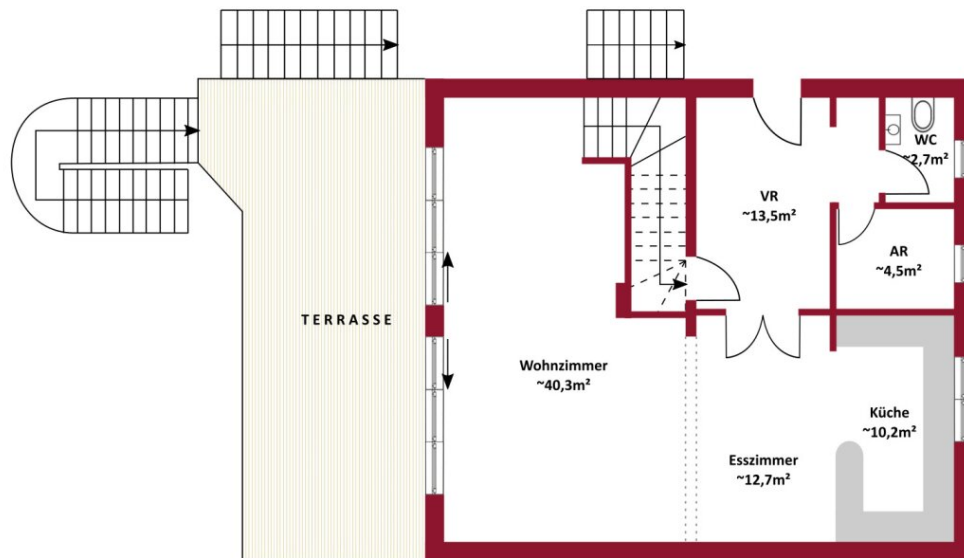


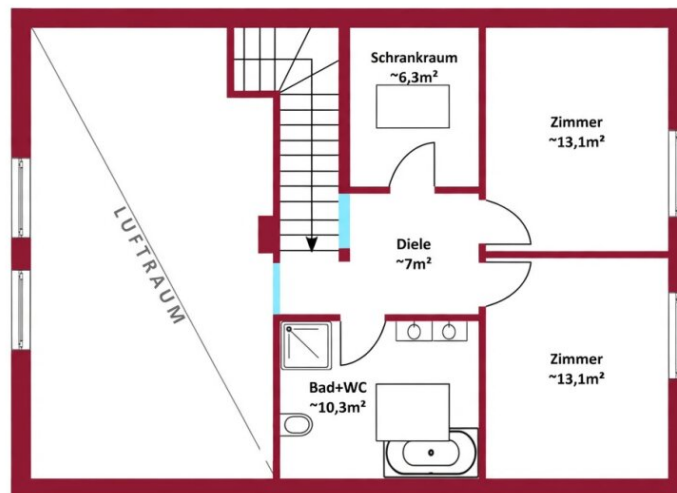


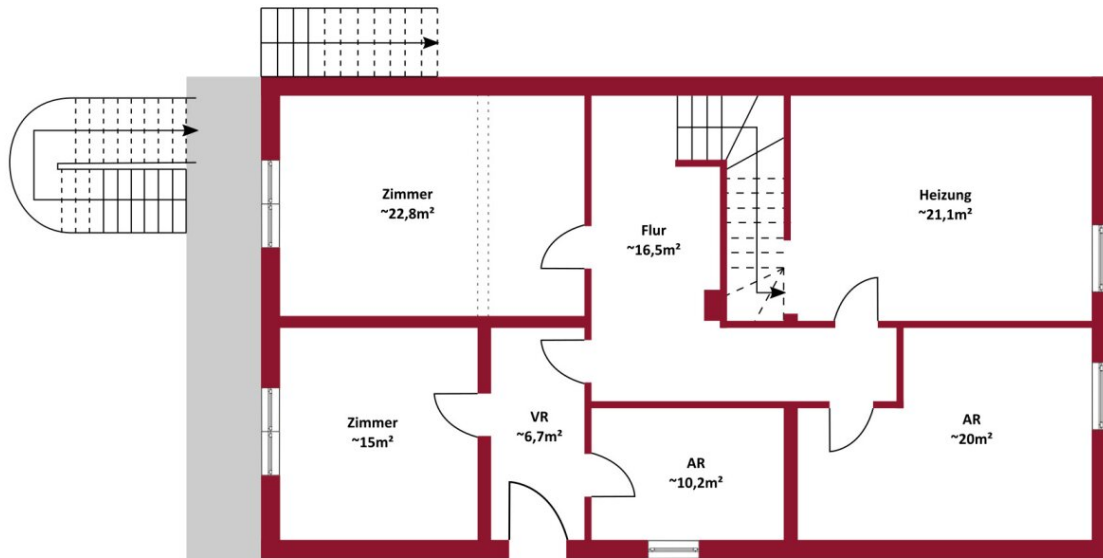


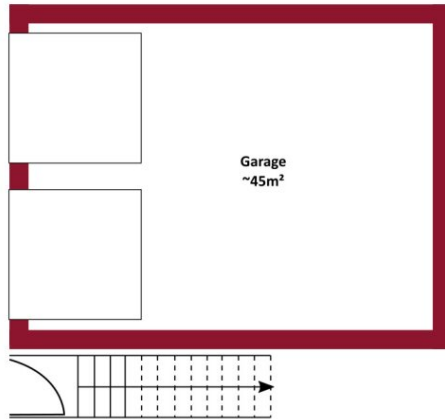












Objektbeschreibung

Dieses exklusive Haus in absoluter Ruhelage könnte Ihr neues Zuhause werden! Das 2003 errichtete Familienhaus (auch für 2 Generationen) in neuwertigem Zustand lässt keine Wünsche offen. Auf drei Ebenen bietet diese Immobilie ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität, während der atemberaubende Ausblick in die Weite des Wienerwaldes, die Nähe zur Natur bei gleichzeitiger Nähe zur Wiener City, die durchdachte Architektur des Hauses und die hochwertige Ausstattung Ihr Herz erobern werden.

Die Immobilie besticht durch den großzügigen Garten (in Hanglage) mit Swimmingpool und eine herrliche Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Zwei praktische Stellplätze und eine geräumige Garage sorgen für Ihre bequeme Parkmöglichkeit direkt am unteren Teil des Grundstücks. Oberhalb des Hauses können Sie einen direkten Zugang in den Wald nützen, um Spazierwege und Laufstrecken von hier aus zu nützen. Gegen eine kleine jährliche Gebühr an die Bundesforste wäre es optional auch möglich, oberhalb weiteren Grund (ein Waldstück mit 140 m²) dazu zu pachten.

Im Inneren erwartet Sie ein offener Wohnraum mit anschließender Küche (voll ausgestattet, 2018 eingebaut). Die offene Gestaltung mit dem Luftraum nach oben und der großen Glasfront zum Garten schafft eine einzigartige Atmosphäre. Mit insgesamt 63 m² bietet diese Ebene genügend Platz für ein geselliges Beisammensein. Die Böden aus edlem Parkett und hochwertigem Stein verleihen den Räumen Wärme und Eleganz. Für wohlige Wärme sorgt die Fußbodenheizung, ergänzt durch einen sehr hochwertigen Kaminofen (mit Abbrandsteuerung), der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Vom Wohnzimmer aus treten Sie auf die 36 m² große Terrasse. In diesem Geschoss sind ebenfalls ein Abstellraum und ein WC mit Handwaschbecken vorhanden.

Im Obergeschoss finden Sie zwei ostseitige Zimmer mit je 13 m² und einen Schrankraum mit 6 m² vor. Das Badezimmer wurde 2008 hochwertig ausgestattet (Doppelwaschbecken, Dusche, WC und Badewanne)

Im Untergeschoss befinden sich zwei vollwertige Räume mit 22,7m² und 15m² mit großen Fenstern nach Westen. Auch diese Räume haben Fußbodenheizung und den schönen Fernblick. Eine Dusche sowie ein WC sind auf diesem Stockwerk ebenfalls vorhanden. Der Einbau einer kleinen Küchenzeile wäre möglich, falls ein separater Wohnbereich geschaffen werden soll. Ein eigener Eingang ist bereits vorhanden.

Die Kellerräume an der Ostseite sind groß genug, um einen Hobbybereich, die Heizung, einen Lagerraum und einen Wirtschaftsraum für Heizung und Waschmaschine zu beherbergen. Diese Räume haben aufgrund der Hanglage nur Oberlichten.

Das Haus ist mit einer Solaranlage ausgestattet die für die Warmwasserproduktion bzw. die Poolerwärmung genutzt wird.

Die 45 m² große Doppelgarage bietet Ihren Fahrzeugen optimalen Schutz, zwei Parkplätze davor auch für Gäste Stellplätze in angenehmer Länge und Breite.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die nahegelegene Busverbindung gewährleistet, sodass Sie Wien auch öffentlich bequem erreichen können. Auch für Familien mit Kindern ist gesorgt: Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, die bekannten Privatschulen "Kalksburg" und das "Sacre Coeur" erreichen Sie ebenfalls in weniger als 20 Fahrminuten oder mit dem öffentlichen Bus.

Der atemberaubende Fernblick und die exklusive Lage oberhalb der beliebten Gemeinde Breitenfurt (am Sperrberg) machen dieses Haus zu einem wahren Wohnerlebnis. Hier verbinden sich Natur und Komfort auf perfekte Weise.

Lagebeschreibung

Breitenfurt bei Wien ist eine der gefragtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand der Bundeshauptstadt. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Wienerwaldes genießen Sie hier eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität mit viel Ruhe, frischer Luft und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Wander- und Radwegen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Besonders Natur- und Sportbegeisterte profitieren von der hervorragenden Lage: Sogar ein Golfplatz sowie ein Skilift befinden sich im Ort.

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet. Ein Kindergarten ist in rund acht Gehminuten erreichbar. Ebenso gibt es eine Busstation mit direkter Verbindung nach Wien-Liesing und Anschluss an das Wiener S-Bahn-Netz in der Nähe. Mit dem Pkw erreichen Sie Wien-Liesing in etwa 11 Minuten, Pressbaum in rund zehn Minuten sowie das Auhof Center mit seinem vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangebot in etwa 17 Minuten.

Breitenfurt verbindet die Vorzüge eines idyllischen Wohnortes mit der Nähe zur Großstadt und zählt zu den beliebtesten Gemeinden im Wienerwald. Wer ein ruhiges Wohnumfeld, hohe Lebensqualität und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt schätzt, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.

Gerne stehe ich Ihnen für Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen dieses wunderbare Objekt persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich, wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

www.ringsmuth.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Klinik <3.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <10.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <7.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap