Exklusives Architektenhaus in Ruhelage mit Fernblick, Pool und großzügigem Raumangebot in Breitenfurt



Objektnummer: 17049

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

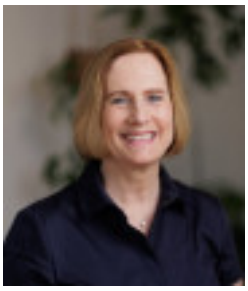
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,00 m²
Nutzfläche:	281,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	850,00 m²
Keller:	57,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	1.079.000,00 €
Betriebskosten:	123,00 €
Heizkosten:	187,00 €
USt.:	18,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













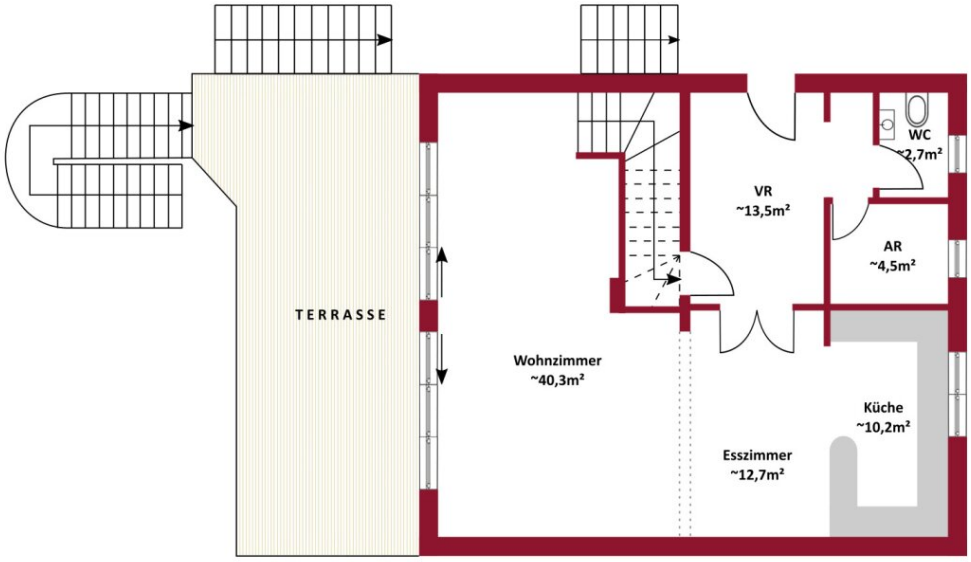




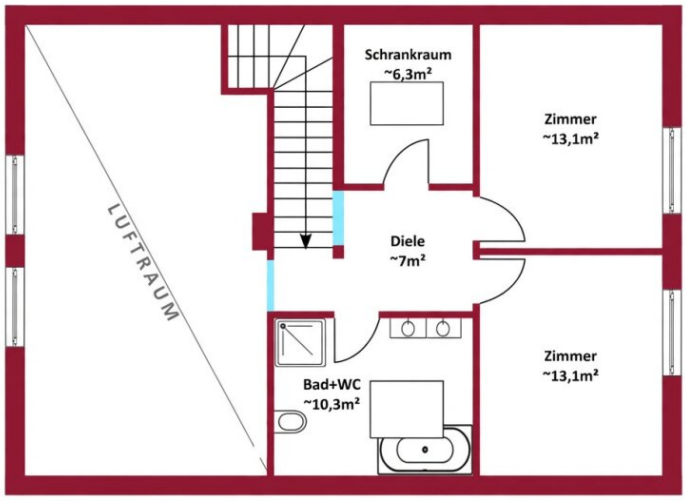




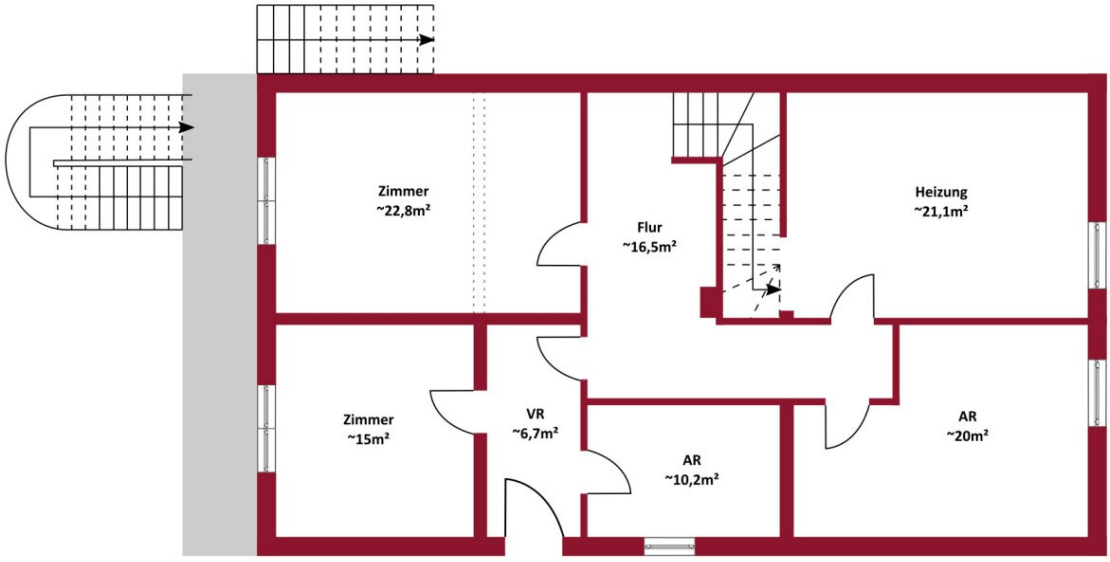



TERRASSE
Wohnzimmer
~40,3m²
VR
~13,5m²
WC
~2,7m²
AR
~4,5m²
Küche
~10,2m²
Esszimmer
~12,7m²

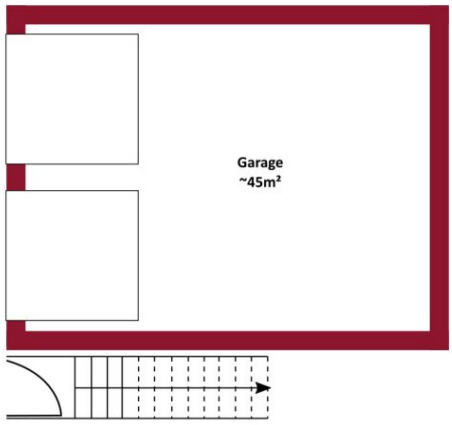

N
W
O
S


Schrankraum
~6,3m²
Zimmer
~13,1m²
LUFTRAUM
Diele
~7m²
Bad+WC
~10,3m²
Zimmer
~13,1m²


N
O
S
W


Zimmer
~22,8m²
Flur
~16,5m²
Heizung
~21,1m²
Zimmer
~15m²
VR
~6,7m²
AR
~10,2m²
AR
~20m²


N
W
O
S


Garage
~45m²


N
W
O
S

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Ruhe und naturnahes Wohnen auf besondere Weise mit der Nähe zu Wien verbindet: Dieses gepflegte Einfamilienhaus am Sperrberg in Breitenfurt begeistert durch seine erhöhte Lage, den herrlichen Fernblick über die Weite des Wienerwaldes und eine Architektur, die Offenheit und Wohnkomfort harmonisch vereint.

Das im Jahr 2003 errichtete Haus präsentiert sich in sehr gutem Zustand und erstreckt sich über drei Ebenen. Das durchdachte Raumkonzept eröffnet vielfältige Möglichkeiten – vom großzügigen Familienwohnsitz bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten/Praxis/Ordination unter einem Dach.

Die Kombination aus außergewöhnlicher Aussicht, großzügigen Glasflächen, hochwertigen Materialien und einem privaten Garten mit Swimmingpool macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort für Menschen, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

Wohnen mit Weitblick – der Wohnbereich

Das Herzstück des Hauses bildet der rund 63 m² große Wohn- und Essbereich mit offen integrierter, voll ausgestatteter Küche, die 2018 eingebaut wurde.

Der beeindruckende Luftraum, die offene Raumgestaltung und die großzügige Glasfront zum Garten schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente mit besonderem Charakter. Edle Parkett- und hochwertige Steinböden unterstreichen den zeitlosen Wohnstil.

Für angenehme Wärme sorgt die Fußbodenheizung. Ergänzt wird sie durch einen hochwertigen Kaminofen mit Abbrandsteuerung, der gerade in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre schafft.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die rund 36 m² große Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen wunderbaren Platz, um den Ausblick, sonnige Stunden und entspannte Abende zu genießen.

Ein praktischer Abstellraum sowie ein separates WC mit Handwaschbecken vervollständigen diese Wohnebene.

Private Rückzugsräume im Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet zwei ostseitig (zum Wald hin) ausgerichtete Zimmer mit jeweils rund 13 m² sowie einen 6 m² großen Schrankraum.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer wurde 2008 erneuert und verfügt über ein

Doppelwaschbecken, eine Dusche, eine Badewanne und ein WC. Damit steht auch auf dieser Ebene ein komfortabler, funktional gestalteter Privatbereich zur Verfügung.

Vielseitigkeit mit eigenem Zugang

Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Zwei vollwertige, gartenseitig (nach Westen) ausgerichtete Räume mit rund 22,7 m² und 15 m² verfügen über große Fenster, Fußbodenheizung und einen schönen Fernblick. Ein Badezimmer mit Dusche und WC ist ebenfalls vorhanden.

Dank des bereits bestehenden eigenen Eingangs und der Möglichkeit, eine kleine Küchenzeile zu integrieren, lässt sich dieser Bereich beispielsweise als Gästebereich oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten nutzen.

Die Kombination aus eigenständigem Zugang, Sanitärbereich und großzügigen Räumen macht diese Ebene besonders flexibel.

Ergänzt wird das Raumangebot durch die östlich gelegenen Kellerräume. Sie bieten Platz für Haustechnik, Heizung, Waschmaschine, Lagerung oder einen Hobbybereich. Aufgrund der Hanglage erfolgt die Belichtung hier über Oberlichten.

Garten, Pool und Natur direkt vor der Haustür

Das Grundstück liegt in Hanglage und bietet dadurch reizvolle Ausblicke in die umgebende Landschaft.

Der großzügige Garten mit Swimmingpool und die weitläufige Terrasse schaffen attraktive Möglichkeiten, das Leben ins Freie zu verlagern – ob zum Entspannen, für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden oder für eine erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen.

Ein besonderes Privileg ist der unmittelbare Zugang zum Wald oberhalb des Hauses. Spaziergänge, Laufrunden und Erholung in der Natur beginnen damit praktisch vor der eigenen Haustür.

Hochwertige Ausstattung und komfortable Parkmöglichkeiten

Auch bei der technischen Ausstattung wurde auf Komfort und Funktionalität geachtet:

? Fußbodenheizung auf den Wohnebenen

? Hochwertiger Kaminofen mit Abbrandsteuerung

? Solaranlage zur Warmwasserbereitung und zur Unterstützung der Poolerwärmung

? Voll ausgestattete Küche, eingebaut 2018

? Hochwertige Parkett- und Steinböden

? Swimmingpool und großzügige Terrasse

? Rund 45 m² große Doppelgarage

? Zwei zusätzliche Stellplätze direkt vor der Garage

Die Garage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und schützt diese zuverlässig vor Witterungseinflüssen. Die zusätzlichen Stellplätze ermöglichen komfortables Parken für weitere Fahrzeuge oder Gäste.

Breitenfurt am Sperrberg – naturnah wohnen, Wien nahe sein

Breitenfurt bei Wien zählt zu den beliebten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand der Bundeshauptstadt. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Wienerwaldes verbindet die Gemeinde ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt.

Die erhöhte Lage am Sperrberg macht diese Immobilie besonders attraktiv: Wälder, Wander- und Radwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten prägen die Umgebung. Auch ein Golfplatz befindet sich im Gemeindegebiet.

Gleichzeitig ist die alltägliche Infrastruktur gut erreichbar. Ein Kindergarten liegt etwa acht Gehminuten entfernt. Eine nahegelegene Bus-Station bietet eine Verbindung nach Wien-Liesing mit Anschluss an das Wiener S-Bahn-Netz.

Mit dem Auto erreichen Sie Wien-Liesing in rund elf Minuten, Pressbaum in etwa zehn Minuten und das Auhof Center mit seinem vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangebot in rund 17 Minuten. Auch die Privatschulen Kalksburg und Sacré Coeur sind in weniger als 20 Fahrminuten erreichbar; alternativ ist eine Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich.

So verbindet Breitenfurt die Vorzüge eines naturnahen Lebensmittelpunkts mit der Nähe zur Wiener Infrastruktur – ideal für Menschen, die Wert auf Ruhe, Freiraum und Lebensqualität legen.

Ein Zuhause mit besonderem Charakter

Dieses Haus vereint, was anspruchsvolle Wohnimmobilien auszeichnet: eine außergewöhnliche Lage, einen unverwechselbaren Ausblick, eine offene Architektur, hochwertige Ausstattung und vielseitig nutzbare Räumlichkeiten.

Ob als großzügiger Familiensitz oder als Rückzugsort mit Raum für individuelle Lebenskonzepte – hier finden Sie beste Voraussetzungen, um Wohnen ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Gerne präsentiere ich Ihnen diese besondere Immobilie persönlich und übermittle Ihnen weitere Informationen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen das Haus bei einer Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie mich jederzeit unverbindlich!

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: +43 676 33 99 170

http://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