Großzügiges Mehrfamilienhaus * Tierhaltung möglich * landwirtschaftliche Grundstücke inklusive



Hausansicht

Objektnummer: 6547/4411

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Breitensee
Baujahr:	1972
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Nutzfläche:	277,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	90,00 m²
USt.:	10,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72













































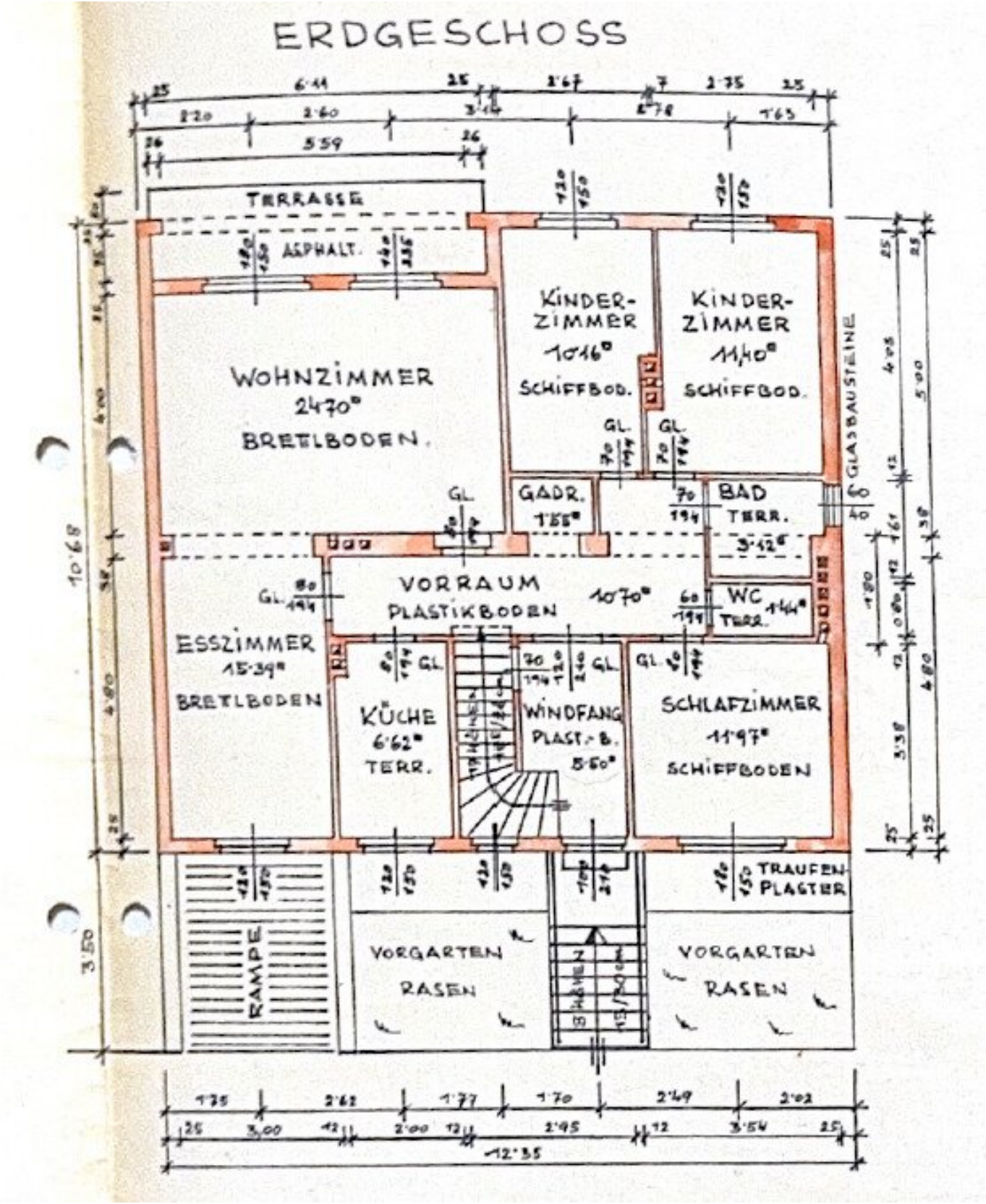


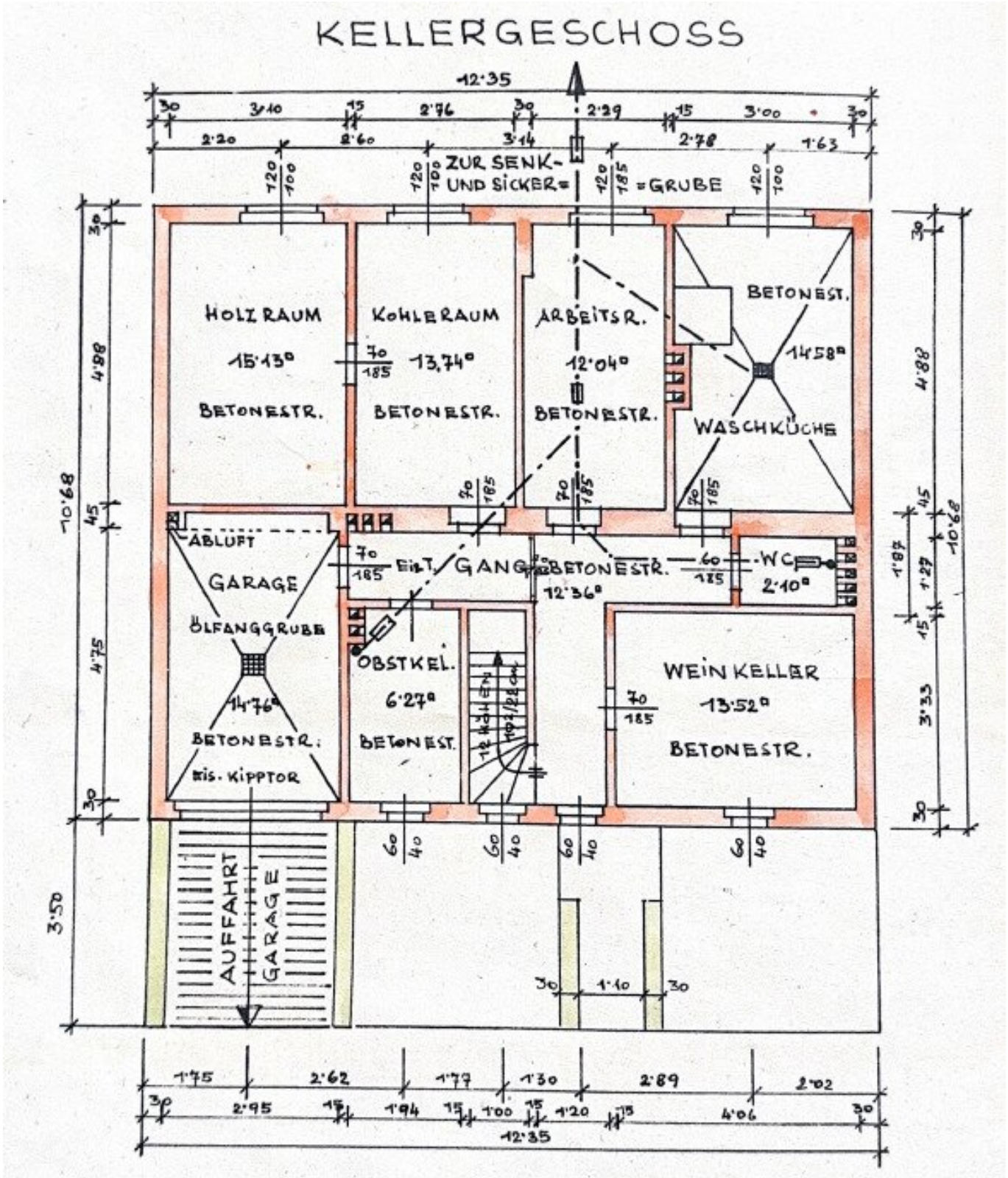



AI MODIFIED



ERDGESCHOSS




KELLERGESCHOSS
12.35
ZUR SENK- UND SICKER= =GRUBE
HOLZRAUM
15.13 m²
BETONESTR.
KOHLERAUM
13,74 m²
BETONESTR.
ARBEITSR.
12.04 m²
BETONESTR.
BETONEST.
14.58 m²
WASCHKÜCHE
ABLUFT
GARAGE
ÖLFANGGRUBE
14.76 m²
BETONESTR.
EIS. KIPPTOR
EIN T.
GANG
BETONESTR.
12.36 m²
WC
2.10 m²
OBSTKEL.
6.27 m²
BETONEST.
WEINKELLER
13.52 m²
BETONESTR.
AUFFAHRT
GARAGE
10.68
4.98
4.75
4.88
3.50
1.10
12.35

Objektbeschreibung

Ein/Zwei/Dreifamilienhaus in absoluter Ruhelage, nahe zu Wien

Idyllischer Garten, landwirtschaftliches Grundstück, Tierhaltung möglich

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Ein/Zwei/Dreifamilienhaus in 2294 Breitensee**

- **Einreichung 1961 - Fertigstellung 1983 (Durchschnittsbaujahr 1972)**

- **Grundstücksfläche von rund 2976 m²**

  davon rund 2130 m² landwirtschaftliche Fläche

  rund 846 m² Bauland

- **Flächenwidmung: Bauland Agrar (Tierhaltung erlaubt)**

  Bebauung: 70%

  Bauklasse: I

- Grundstück von rückwärts einzufahren

- **Wohnfläche** von rund **97 m² + rund 90 m² Keller + rund 90 m² Dachgeschoß (zum ausbauen)**

  Erdgeschoß: Eingangsbereich, Vorraum, Esszimmer, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Küche, Garderobe, Schlafzimmer, WC, Bad, Kinderzimmer, Büro

Dachgeschoß: 1 großer Raum, welchen Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können

Kellergeschoß: Vorraum, Weinkeller / Stüberl, Abstellraum, Garage, WC / Bad, Raum 1, Raum 2, Raum 3, Abstellraum

- **2 Terrassen** mit **insgesamt** rund **20 m²**
- **Stromheizung (Tag und Nachtstrom), Kaminofen im Wohnzimmer (Sparpotential)**

  Kosten für Strom und Heizung pro Monat - rund € 275
- **Gemeindeabgaben rund € 30 / Monat**
- **1 KFZ Garage mit rund 14,76 m²**
- **2fach verglaste Kunststofffenster**
- **komplett möbliert**
- **teilweise manuelle Außenjalousien**
- **teilweise Fliegengitter**
- **Fenster versperrbar**

Die ausführliche Beschreibung:

In einer Einfamilienhausgegend in 2294 Breitensee liegt dieses großzügig konzipierte Haus mit tollem Charme.

Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über den **Windfang**, von dem man in den zentralen **Vorraum** gelangt.

Vom Vorraum aus erreicht man:

- links die **Küche** und das anschließende **Esszimmer**
- dahinter das großzügige **Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse**
- rechts das **Schlafzimmer**
- im hinteren Bereich zwei **Kinderzimmer**
- zentral **Bad mit Wanne**, separates **WC** sowie einen kleinen **Abstell-/Garderobenbereich**

Der Eingangsbereich wird durch zwei **Vorgärten mit Rasenflächen** ergänzt. Insgesamt bietet der Grundriss eine **übersichtliche und funktionale Raumaufteilung mit kurzen Wegen**.

Das Kellergeschoss bietet eine **großzügige und vielseitig nutzbare Raumaufteilung**. Es umfasst einen **Holzraum, Kohleraum, Arbeitsraum, eine Waschküche sowie einen geräumigen Weinkeller**. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **Abstellraum, WC, Gang- und Stiegenbereich**.

Zusätzlich befindet sich im Kellergeschoss eine **Garage mit direktem Zugang zum Gebäude**. Die Räume verfügen überwiegend über **Betonestrich** und bieten ausreichend Platz für Lagerung, Werkstatt, Haustechnik und weitere Nebenflächen.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Stromheizung per Radiatoren

Zusätzlich steht Ihnen im Wohnzimmer ein Kaminofen zur Verfügung, der für angenehmes Wohnklima sorgt.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Breitensee bei Marchegg liegt im Bezirk Gänserndorf im östlichen Niederösterreich. Die Ortschaft bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage und ist gleichzeitig über den öffentlichen Verkehr an **Marchegg und Wien** angebunden.

Bahnverbindungen

Breitensee verfügt über einen eigenen Bahnhof im Ort.

Der **Bahnhof Breitensee** liegt an der **Marchegger Ostbahn**. Von hier bestehen Zugverbindungen in Richtung **Wien Hauptbahnhof** sowie in Richtung **Marchegg und Bratislava**.

Bahn-/Zuglinien im näheren Bereich:

- **R81** – Wien Hauptbahnhof ? Marchegg
- **REX8 / REX81** – Regionalexpress-Verbindungen Richtung Wien bzw. Marchegg/Bratislava
- **S1** – im Bereich des Bahnhofs Marchegg
- weitere Regionalverbindungen über den Bahnhof Marchegg

Der Bahnhof Breitensee verfügt über einen **überdachten Wartebereich**, barrierefreien Zugang zum Bahnsteig sowie Parkmöglichkeiten für Pendler.

Busverbindungen

Für Breitensee besteht insbesondere die **Buslinie 542**:

- **Linie 542:** Marchegg – Marchegg Bahnhof – Breitensee
- Anbindung an den **Bahnhof Marchegg**

- Haltestellen innerhalb von Breitensee, unter anderem **Breitensee Kirchenring**, **Breitensee Abzw. Bahnhof**, **Breitensee Graf-Salm-Straße** und **Breitensee Badgasse**.

Damit besteht eine praktische Verbindung zwischen dem Ort, dem Bahnhof Breitensee und dem Bahnhof bzw. Ortszentrum von Marchegg.

Verkehrsanbindung mit dem PKW

Die Lage eignet sich insbesondere für Personen, die die Kombination aus **ruhigem Wohnen und guter regionaler Erreichbarkeit** suchen.

Über das regionale Straßennetz sind unter anderem **Marchegg, Lassee, Gänserndorf und die östlichen Wiener Bezirke** erreichbar. Über Marchegg besteht außerdem eine direkte Verbindung Richtung **Slowakei/Bratislava**.

Nahversorgung & Infrastruktur

Die unmittelbare Umgebung ist eher **ländlich geprägt**. Für die umfassendere Nahversorgung bietet sich insbesondere das nahegelegene **Marchegg** an.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <3.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap