

**Mehr Haus. Mehr Garten. Mehr Familienleben. |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26245

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,74 m ²
Nutzfläche:	194,43 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	1.015,00 m ²
Keller:	101,49 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	205,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann







Objektbeschreibung

Familienhaus mit Pool, großem Garten und Erdwärme – großzügig wohnen in Breitenfurt

Manche Häuser bieten viel Platz. Andere fühlen sich vom ersten Moment an nach Zuhause an. **Dieses Haus verbindet beides.**

Auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück präsentiert sich ein **fertiges und wunderschönes Familienhaus**, das bereits heute genau jene Qualitäten bietet, die viele Familien erst mit großem Aufwand schaffen müssen: viel Wohnraum, einen herrlichen Garten, Pool, Terrasse, Doppelgarage, großzügige Nebenflächen und eine zeitgemäße Haustechnik mit Erdwärme und Fußbodenheizung.

Ein Haus zum Einziehen, Ankommen und Bleiben – mit genügend Raum, um sich auch an zukünftige Lebensphasen anzupassen.

Quickread: Auf einen Blick

- **Grundstücksfläche:** 1.146 m² laut aktuellem Grundbuch
- **Wohnnutzfläche:** ca. 167,74 m² laut vorliegenden Unterlagen
- **Nutzfläche EG + DG:** ca. 193,43 m²
- **Kellergeschoss:** ca. 101,49 m² Nutzfläche
- **7 Zimmer** laut vorliegender Objektunterlage
- **Gartenfläche:** 1.015 m² laut Grundbuch
- großzügige **Terrasse**
- **Swimmingpool**

- **2 Balkone**
- **Doppelgarage**
- zusätzliche Stellmöglichkeiten
- **Erdwärme / Sole-Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus einschließlich Keller**
- zusätzlicher **Schwedenofen**
- massive Bauweise
- **45 cm Liapor-Ton-Massivwand** laut Energieausweis
- **HWB Ref,SK: 67 kWh/m²a**
- **fGEE,SK: 0,88**
- Energieausweis gültig bis **04.11.2033**
- Fertigstellung des Einfamilienhauses **2008**
- interessantes **Grundrisspotenzial für bis zu vier Schlafzimmer, separates Esszimmer und einen außergewöhnlich großzügigen Wohnbereich**

Ein Familienhaus, das bereits fertig ist

Die große Stärke dieser Immobilie liegt im Zusammenspiel ihrer Qualitäten.

Hier muss nicht erst aus einem Haus ein Familienzu Hause gemacht werden. **Die wesentlichen Voraussetzungen sind bereits vorhanden:** großzügige Wohnräume, ein weitläufiger Garten, attraktive Freiflächen, ein Pool, eine Doppelgarage und mehr als 100 m² zusätzliche Fläche im Untergeschoss.

Das Haus präsentiert sich gepflegt und wohnlich. Die klassische, zeitlose Gestaltung schafft eine angenehme Atmosphäre und lässt gleichzeitig genügend Spielraum, um Einrichtung und einzelne Bereiche nach den persönlichen Vorstellungen der neuen Eigentümer weiterzuentwickeln.

Besonders überzeugend ist dabei das Platzangebot: Gemeinsames Familienleben und persönliche Rückzugsmöglichkeiten lassen sich hier sehr gut miteinander verbinden.

Wohnen und Leben im Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Der Wohnbereich bietet einen schönen Bezug zu Terrasse und Garten. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Das Raumangebot umfasst gemäß den vorliegenden Unterlagen unter anderem:

- Wohnzimmer mit Ausgang ins Freie
- separates Esszimmer
- Küche
- zusätzliches Zimmer
- Arbeits- beziehungsweise flexibel nutzbaren Raum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- großzügigen Dielenbereich

Gerade das **separate Esszimmer** ist im Familienalltag ein besonderes Plus. Gemeinsame Mahlzeiten, Geburtstage und Abende mit Freunden bekommen ihren eigenen Platz, während das Wohnzimmer als tatsächlicher Wohn- und Rückzugsbereich erhalten bleibt.

Ein Wohnzimmer mit außergewöhnlichem Potenzial

Ein spannender Aspekt des Hauses liegt in seiner zukünftigen Veränderbarkeit.

Die bestehende Raumstruktur bietet nach entsprechender fachlicher und baurechtlicher Prüfung die Möglichkeit, den **Wohnbereich deutlich großzügiger zu gestalten**.

Wer weniger separate Räume im Erdgeschoss benötigt, könnte durch eine Veränderung des Grundrisses einen außergewöhnlich großen, offenen Wohnbereich schaffen. In Verbindung mit dem vorhandenen Esszimmer, der Küche und dem direkten Bezug zu Terrasse und Garten würde daraus ein beeindruckender Mittelpunkt des Hauses entstehen.

Damit bietet die Immobilie einen seltenen Vorteil: **Sie funktioniert bereits in ihrer heutigen Form sehr gut, lässt sich aber bei geänderten Bedürfnissen nochmals wesentlich großzügiger gestalten.**

Obergeschoss – Rückzug für die Familie

Im Obergeschoss befindet sich der private Bereich des Hauses.

Die vorhandene Aufteilung bietet mehrere Schlaf- und Rückzugsmöglichkeiten sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Schrank- beziehungsweise Ankleidebereich, ein separates WC und die offene Galerie.

Zwei Balkone schaffen auch auf dieser Ebene einen direkten Bezug ins Freie.

Besonders interessant ist wiederum die langfristige Flexibilität des Grundrisses.

Bis zu vier Schlafzimmer – ohne auf großzügiges Wohnen zu verzichten

Auch das Obergeschoss bietet nach entsprechender fachlicher Prüfung interessantes Veränderungspotenzial.

Durch eine Adaptierung der bestehenden Raumaufteilung könnte der Grundriss so organisiert werden, dass **drei ordentlich dimensionierte Schlafzimmer im Obergeschoss** entstehen.

Gemeinsam mit einem weiteren Schlafzimmer im Erdgeschoss wäre damit grundsätzlich eine

Konfiguration mit **vier Schlafzimmern** möglich.

Und genau darin liegt eine besondere Qualität dieses Hauses: Trotz vier möglicher Schlafzimmer müsste nicht auf großzügige Gemeinschaftsbereiche verzichtet werden.

In einer entsprechend adaptierten Variante wären grundsätzlich:

vier Schlafzimmer, ein separates Esszimmer und ein außergewöhnlich großes Wohnzimmer denkbar.

Für eine größere Familie oder für Eigentümer, die langfristig planen möchten, eröffnet das bemerkenswerte Möglichkeiten.

Die konkrete technische und baurechtliche Umsetzbarkeit von Grundrissänderungen ist vor Durchführung selbstverständlich gesondert durch die entsprechenden Fachleute und Behörden zu prüfen.

Mehr als 100 m² Untergeschoss – und vollständig beheizt

Das Kellergeschoss ist bei diesem Haus weit mehr als eine kleine Abstellfläche.

Mit einer ausgewiesenen Nutzfläche von **ca. 101,49 m²** steht eine außergewöhnlich großzügige zusätzliche Ebene zur Verfügung.

Hier befinden sich unter anderem Technik- und Hauswirtschaftsbereiche, Pooltechnik, Vorrats- und Lagermöglichkeiten sowie weitere praktisch nutzbare Räume und ein separates WC.

Ein wesentliches Ausstattungsmerkmal: **Auch das gesamte Kellergeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.**

Damit zieht sich die Fußbodenheizung durch das gesamte Haus einschließlich der Kellerebene.

Das Untergeschoss bietet damit viel Platz für jene Funktionen, die ein großes Familienhaus im Alltag besonders angenehm machen – Hauswirtschaft, Vorräte, Hobby, Werkstatt, Sport, Lagerung und Haustechnik können räumlich gut organisiert werden.

Der vorliegende Energieausweis weist darauf hin, dass sich bei einer tatsächlichen Beheizung des Kellers der Heizwärmebedarf entsprechend erhöht.

Garten, Terrasse und Pool – ein Sommer zuhause

1.146 m² Grundstücksfläche sind heute ein Wert für sich.

Laut aktuellem Grundbuch entfallen davon **1.015 m² auf Gartenfläche**. Der Außenbereich gibt dem Haus jene Großzügigkeit und Privatheit, die man bei einem Familienhaus im Wiener Umland sucht.

Kinder haben Platz zum Spielen, Erwachsene Raum zum Entspannen, und auch größere Familienfeiern oder ein Nachmittag mit Freunden finden hier den passenden Rahmen.

Ein besonderes Highlight ist der **Swimmingpool**.

An warmen Tagen wird der eigene Garten damit zum privaten Freizeitbereich – ohne Anfahrt, ohne Parkplatzsuche und ohne Planung. Einfach die Terrassentür öffnen und draußen sein.

Die Terrasse bildet dabei den natürlichen Übergang zwischen Haus und Garten. Frühstück im Freien, Grillabende, ein ruhiger Kaffee am Nachmittag oder lange Sommerabende bekommen hier ihren eigenen Platz.

Erdwärme und Fußbodenheizung im gesamten Haus

Auch technisch bietet die Immobilie eine überzeugende Basis.

Für Raumheizung und Warmwasser ist laut Energieausweis eine **Sole/Wasser-Wärmepumpe** vorgesehen. Die Anlage arbeitet damit auf Basis von Erdwärme.

Die Wärme wird über eine **Fußbodenheizung im gesamten Haus einschließlich des Kellergeschosses** abgegeben.

Zusätzlich steht ein Schwedenofen zur Verfügung, der nicht nur als zusätzliche Wärmequelle dient, sondern gerade in der Übergangszeit für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre sorgen kann.

Der Energieausweis beschreibt außerdem eine massive Außenwandkonstruktion aus **45 cm Liapor-Ton-Massivwand**.

Die ausgewiesenen Energiekennzahlen betragen:

HWB Ref,SK: 67 kWh/m²a

fGEE,SK: 0,88

Doppelgarage – Platz für zwei Fahrzeuge und mehr

Zum Haus gehört eine großzügige **Doppelgarage**, die zwei Fahrzeugen komfortabel Platz bietet.

Zusätzliche Stellmöglichkeiten ergänzen die Parksituation.

Gerade bei einem Familienhaus ist das mehr als ein Nebendetail: Fahrzeuge, Fahrräder, Sportausrüstung und Gartenzubehör benötigen im Alltag ihren Platz – und genau diese Reserven sind hier vorhanden.

Solide dokumentierte Bauhistorie

Das Einfamilienhaus wurde 2008 fertiggestellt.

Die Marktgemeinde Breitenfurt hat die Fertigstellungsanzeige samt den angeschlossenen Unterlagen mit Schreiben vom **17.09.2008** zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorgelegten Bestätigungen wurde das Bauvorhaben als **konsensgemäß errichtet** angesehen.

Auch die plan- und befundgemäße Ausführung der Bauarbeiten wurde entsprechend dokumentiert.

Für zukünftige Eigentümer ist dies ein wesentlicher Punkt: Neben dem sichtbaren Zustand des Hauses liegt damit eine nachvollziehbare Dokumentation zur Errichtung vor.

Lage – Familienleben zwischen Wien und Wienerwald

Breitenfurt bei Wien verbindet zwei Lebenswelten auf besonders angenehme Weise.

Auf der einen Seite steht die Nähe zur Bundeshauptstadt mit Arbeitsplätzen, weiterführenden Schulen, Kultur, Gastronomie und urbaner Infrastruktur. Auf der anderen Seite beginnt hier bereits eine deutlich grünere, ruhigere Wohnwelt.

Das unmittelbare Umfeld ist von Einfamilienhäusern, Gärten und der Landschaft des Wienerwaldes geprägt.

Für Familien bedeutet das vor allem eines: **Freizeit beginnt vor der eigenen Haustür.**

Spaziergänge, Laufrunden, Radtouren und Ausflüge ins Grüne lassen sich spontan in den Alltag integrieren. Gleichzeitig stehen in Breitenfurt und den umliegenden Gemeinden Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Auch die Anbindung Richtung Wien macht die Lage für Menschen interessant, die beruflich oder privat regelmäßig in der Stadt sein möchten, zuhause aber bewusst mehr Ruhe, Natur und privaten Freiraum suchen.

Unser Resümee

Ein richtiges Familienhaus – fertig, großzügig und wunderschön.

Was diese Immobilie auszeichnet, ist nicht ein einzelnes spektakuläres Detail. Es ist die Summe ihrer Qualitäten.

Ein **1.146 m² großes Grundstück**, rund **168 m² Wohnnutzfläche**, mehr als **100 m² zusätzliches Untergeschoss**, Pool, Terrasse, Balkone, Doppelgarage, Erdwärme und Fußbodenheizung im gesamten Haus schaffen ein Gesamtpaket, das man in dieser Form nicht jeden Tag findet.

Dazu kommt etwas, das auf keinem Datenblatt vollständig sichtbar wird: **Das Haus fühlt sich bereits wie ein Zuhause an.**

Es bietet Raum für gemeinsame Zeit, aber auch genügend Rückzugsmöglichkeiten. Kinder können im eigenen Garten aufwachsen. Der Pool macht den Sommer zuhause besonders. Die großzügigen Nebenflächen nehmen dem Familienalltag viel organisatorischen Druck.

Und sollte sich der Platzbedarf später verändern, besitzt das Haus zusätzliche Reserven: Mit einer entsprechenden Grundrissadaptierung wären grundsätzlich **vier Schlafzimmer, ein separates Esszimmer und ein außergewöhnlich großzügiger Wohnbereich** vorstellbar.

Damit ist dieses Haus nicht nur für heute interessant.

Es ist ein Zuhause, das eine Familie über viele Jahre und unterschiedliche Lebensphasen begleiten kann.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN endet unsere Betreuung nicht mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

Wir begleiten unsere Kunden persönlich und gewissenhaft durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Besichtigung über die Vertragsabwicklung bis hin zur Übergabe der Immobilie.

Selbstverständlich unterstützen wir auch bei allen notwendigen organisatorischen Schritten rund um die Übernahme und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Vertrauen. Service. Qualität.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernommen

werden.

Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben beziehungsweise entsprechend den vorliegenden Plänen, Nutzwertgutachten und sonstigen Unterlagen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Hinweis zur Verwendung künstlicher Intelligenz:

Dieses Exposé kann in einzelnen Bild- und/oder Textbestandteilen unter Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) redaktionell oder gestalterisch bearbeitet beziehungsweise optimiert worden sein.

Die Kennzeichnung erfolgt insbesondere im Sinne der Transparenzanforderungen der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz (EU AI Act), insbesondere Art. 50.

Soweit Bildmaterial unter Einsatz von KI über eine bloße technische oder gestalterische Optimierung hinaus verändert wurde und dadurch der tatsächliche Zustand einer Immobilie nicht unverändert wiedergegeben wird, ist dies entsprechend als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung kenntlich zu machen.

Maßgeblich für Ausstattung, Beschaffenheit und tatsächlichen Zustand ist der bei einer persönlichen Besichtigung feststellbare Zustand beziehungsweise die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.

Hinweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz

Der für die gegenständliche Liegenschaft vorliegende Energieausweis weist folgende Energiekennzahlen aus:

HWB Ref,SK: 67 kWh/m²a

fGEE,SK: 0,88

Der Energieausweis wurde am **05.11.2023** ausgestellt und ist bis **04.11.2033** gültig.

Hinweis zur Kommunikation

Wir legen großen Wert auf eine persönliche, transparente und nachvollziehbare Kommunikation. Informationen, Unterlagen und wesentliche Schritte im Vermittlungsprozess werden von uns sorgfältig dokumentiert und den beteiligten Parteien entsprechend zur Verfügung gestellt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte**

Technologien eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap