

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



Objektnummer: 26247

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

Familienglück im großen Stil – Pool, Garten & jede Menge Platz zum Leben

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

In einer angenehm grünen Wohnlage von Breitenfurt präsentiert sich ein **fertiges, großzügiges und wunderschönes Familienhaus**, das bereits heute vieles bietet, was andernorts erst mit erheblichem Aufwand geschaffen werden müsste: viel Wohnraum, einen weitläufigen Garten, Pool, Terrasse, zwei Balkone, Doppelgarage und eine zeitgemäße Haustechnik mit Erdwärme und Fußbodenheizung.

Das Besondere ist das Gesamtpaket. Hier finden gemeinsames Familienleben, persönliche Rückzugsbereiche und viel privater Freiraum ganz selbstverständlich zusammen.

Ein Zuhause zum Einziehen, Ankommen und Bleiben.

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**
- Wasseranschluss und **Starkstromanschluss in der Garage**
- **Brunnen** auf der Liegenschaft
- **Erdwärme / Sole-Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus einschließlich Keller**
- zusätzlicher **Schwedenofen**
- **Sat-Anlage vorhanden**
- Kabelanschluss **am Grundstücksrand möglich**
- 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, wohnlich und mit einem Raumkonzept, das gemeinsames Familienleben ebenso berücksichtigt wie persönliche Rückzugsmöglichkeiten.

Besonders angenehm ist dabei das Platzangebot. Die vorhandene Raumstruktur funktioniert bereits heute sehr gut und bietet gleichzeitig interessante Möglichkeiten, das Haus später an veränderte Lebenssituationen anzupassen.

Wohnen und Leben im Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Der Wohnbereich öffnet sich in Richtung Terrasse und Garten und schafft damit eine schöne Verbindung zwischen Innen und Außen. Der großzügige Garten wird nicht nur betrachtet, sondern tatsächlich zum Bestandteil des täglichen Wohnens.

Das Raumangebot im Erdgeschoss umfasst gemäß den vorliegenden Unterlagen unter anderem:

- Wohnzimmer mit direktem Ausgang ins Freie
- separates Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer

- Arbeitszimmer beziehungsweise flexibel nutzbaren Raum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- großzügige offene Diele mit Luftraum

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.

Großzügigkeit mit Entwicklungsmöglichkeiten

Ein spannender Aspekt des Hauses liegt in seiner langfristigen Flexibilität.

Die bestehende Raumstruktur bietet nach entsprechender fachlicher und gegebenenfalls baurechtlicher Prüfung die Möglichkeit, einzelne Bereiche neu zu organisieren und insbesondere den Wohnbereich noch großzügiger zu gestalten.

Wer zukünftig weniger separate Räume im Erdgeschoss benötigt, könnte durch eine entsprechende Grundrissadaptierung einen **außergewöhnlich großzügigen Wohnbereich** schaffen.

In Verbindung mit dem vorhandenen separaten Esszimmer, der Küche und dem direkten Bezug zu Terrasse und Garten würde daraus ein beeindruckender Mittelpunkt des Hauses entstehen.

Die Immobilie bietet damit einen besonderen Vorteil: **Sie funktioniert bereits heute als fertiges Familienhaus und besitzt dennoch Reserven für morgen.**

Obergeschoss – Rückzug und Privatsphäre

Im Obergeschoss befindet sich der private Bereich des Hauses.

Hier stehen gemäß den vorliegenden Unterlagen unter anderem ein großes Schlafzimmer, weitere Schlaf- beziehungsweise Rückzugsbereiche sowie ein großzügiges Badezimmer mit **Badewanne und Dusche** zur Verfügung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Schrank- beziehungsweise Ankleidebereich, ein separates WC und die offene Galerie.

Zwei Balkone erweitern auch auf dieser Ebene den Wohnraum ins Freie. Der in den bisherigen Angaben teilweise als Ostbalkon bezeichnete Balkon ist tatsächlich **westseitig ausgerichtet**.

Gerade am Nachmittag und Abend entsteht damit ein schöner zusätzlicher Freiraum für die Bewohner.

Bis zu vier Schlafzimmer – ohne auf großzügiges Wohnen zu verzichten

Auch hinsichtlich der zukünftigen Zimmernaufteilung bietet das Haus interessante Möglichkeiten.

Nach entsprechender fachlicher und gegebenenfalls baurechtlicher Prüfung könnte die bestehende Raumstruktur so adaptiert werden, dass **drei ordentlich dimensionierte Schlafzimmer im Obergeschoss** entstehen.

Gemeinsam mit einem weiteren Schlafzimmer im Erdgeschoss wäre damit grundsätzlich eine Konfiguration mit **bis zu vier Schlafzimmern** denkbar.

Und genau darin liegt eine besondere Qualität dieses Hauses: Trotz dieses Raumangebots müsste nicht auf großzügige Gemeinschaftsflächen verzichtet werden.

Eine zukünftige Konfiguration mit

bis zu vier Schlafzimmern, separatem Esszimmer und einem außergewöhnlich großzügigen Wohnzimmer

ist grundsätzlich vorstellbar.

Die konkrete technische und baurechtliche Umsetzbarkeit etwaiger Grundrissänderungen ist vor Durchführung selbstverständlich gesondert durch entsprechende Fachleute beziehungsweise die zuständigen Behörden zu prüfen.

Mehr als 100 m² Untergeschoss – vollständig mit Fußbodenheizung

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

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

Hier befinden sich unter anderem:

- Technik-, Heizungs- und Hauswirtschaftsbereich

- separater Bereich für die Pooltechnik
- Vorrats- und Lagermöglichkeiten
- weitere praktisch nutzbare Räume
- separates WC
- Stiegenhaus- beziehungsweise Vorkellerbereich

Besonders hervorzuheben ist die Ausstattung: **Das gesamte Kellergeschoss ist – ebenso wie das übrige Haus – mit Fußbodenheizung ausgestattet.**

Damit zieht sich dieses komfortable Wärmeabgabesystem durch sämtliche Ebenen des Hauses.

Die großzügigen Kellerflächen schaffen wertvolle Reserven für den Familienalltag und bieten Raum für Hauswirtschaft, Vorräte, Hobby, Sport, Werkstatt, Lagerung und Haustechnik.

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

Garten, Terrasse und Pool – Freiraum, den man wirklich nutzen kann

Ein wesentlicher Teil der Lebensqualität dieser Immobilie beginnt vor der Terrassentür.

Das aktuelle Grundbuch weist eine **Grundstücksfläche von 1.146 m²** aus, davon entfallen **1.015 m² auf Gartenfläche.**

Diese Größe schafft echten Freiraum.

Kinder haben Platz zum Spielen, Erwachsene finden ruhige Bereiche zum Entspannen und auch ein Nachmittag mit Freunden oder ein größeres Familienfest findet hier seinen passenden Rahmen.

Im Mittelpunkt des Außenbereichs steht der **Swimmingpool**. In den Sommermonaten wird der eigene Garten damit zum privaten Freizeitbereich – unkompliziert und unmittelbar vor der eigenen Haustür.

Die großzügige Terrasse bildet den natürlichen Übergang zwischen Haus und Garten und bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Eigener Brunnen – praktisch für den Garten

Eine weitere Besonderheit der Liegenschaft ist der **vorhandene Brunnen**.

Gerade in Verbindung mit der Größe des Grundstücks und dem umfangreichen Garten ist dies eine interessante und praktische Ergänzung der vorhandenen Ausstattung.

Erdwärme und Fußbodenheizung im gesamten Haus

Auch technisch verfügt das Haus über eine attraktive Basis.

Für Raumheizung und Warmwasser ist laut Energieausweis eine **Sole/Wasser-Wärmepumpe** vorgesehen. Das System nutzt damit Erdwärme zur Versorgung des Hauses.

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine **Fußbodenheizung im gesamten Haus einschließlich des Kellergeschosses**.

Zusätzlich steht ein Schwedenofen zur Verfügung, der das technische Heizsystem um eine klassische Wärmequelle ergänzt und insbesondere in der Übergangszeit für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen kann.

Der Energieausweis beschreibt zudem eine massive Außenwandkonstruktion. Die Bauunterlagen dokumentieren die massive Ausführung des Hauses.

Die wesentlichen Energiekennzahlen betragen:

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.

Doppelgarage – vorbereitet für die Mobilität von heute

Die großzügige **Doppelgarage** bietet komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Besonders interessant ist ihre technische Ausstattung: In der Garage sind sowohl ein **Wasseranschluss als auch ein Starkstromanschluss** vorhanden.

Der Starkstromanschluss schafft eine interessante Voraussetzung im Hinblick auf

Elektromobilität. Die konkrete Eignung beziehungsweise Dimensionierung für die Installation einer Wallbox ist durch einen konzessionierten Elektrofachbetrieb zu prüfen.

Damit ist die Garage nicht nur großzügig dimensioniert, sondern auch für zukünftige Anforderungen gut vorbereitet.

Kommunikation und Technik

Auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur bietet das Haus praktische Voraussetzungen.

Eine **Sat-Anlage ist bereits vorhanden.**

Darüber hinaus besteht nach Auskunft der Eigentümer die Möglichkeit eines **Kabelanschlusses am Grundstücksrand**. Die tatsächliche Herstellung und Verfügbarkeit eines konkreten Anschlusses ist gegebenenfalls direkt mit dem jeweiligen Netzbetreiber abzuklären.

Solide dokumentierte Bauhistorie

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 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 wichtiger Aspekt: Neben dem sichtbaren Zustand des Hauses liegt damit auch eine nachvollziehbare Dokumentation zur Errichtung vor.

Lage – Familienleben zwischen Wien und Wienerwald

Breitenfurt bei Wien verbindet auf angenehme Weise naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Bundeshauptstadt.

Das Umfeld ist von Einfamilienhäusern, Gärten und der Landschaft des Wienerwaldes geprägt. Gerade für Familien entsteht daraus eine Wohnqualität, die im Alltag unmittelbar spürbar ist.

Freizeit beginnt hier praktisch vor der eigenen Haustür.

Spaziergänge, Laufrunden, Radtouren und Ausflüge in den Wienerwald lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren. Gleichzeitig stehen in Breitenfurt und im näheren Umfeld Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf zur Verfügung.

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

Damit bietet die Lage genau jene Kombination, die für viele Familien entscheidend ist: **im Grünen zuhause sein und Wien dennoch in Reichweite wissen.**

Unser Resümee

Ein richtiges Familienhaus – fertig, großzügig und wunderschön.

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

Ein **1.146 m² großes Grundstück**, rund **168 m² Wohnnutzfläche**, mehr als **100 m² zusätzliches Untergeschoss**, Pool, Terrasse, zwei Balkone, Doppelgarage, Brunnen, Erdwärme und Fußbodenheizung im gesamten Haus schaffen ein außergewöhnlich vollständiges Gesamtpaket.

Hinzu kommen viele durchdachte Details: der Starkstrom- und Wasseranschluss in der Garage, die vorhandene Sat-Anlage, großzügige Nebenflächen und die Möglichkeit, den Grundriss bei später verändertem Platzbedarf weiterzuentwickeln.

Vor allem aber bietet dieses Haus etwas, das sich auf keinem Datenblatt vollständig abbilden lässt:

Es ist bereits ein Zuhause.

Kinder können hier im eigenen Garten aufwachsen. Der Pool macht den Sommer zuhause besonders. Es gibt Raum für gemeinsame Zeit und gleichzeitig genügend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

Und wenn sich das Leben verändert, kann sich das Haus mitentwickeln. Eine zukünftige Konfiguration mit **bis zu vier Schlafzimmern, separatem Esszimmer und einem außergewöhnlich großzügigen Wohnbereich** ist grundsätzlich vorstellbar.

Ein Haus für heute – und ein Zuhause für viele Jahre.

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