

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



Objektnummer: 26284

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 angenehm grüner Wohnlage von Breitenfurt präsentiert sich ein **großzügiges und wunderschönes Familienhaus**, das bereits heute vieles bietet, was andernorts erst mit erheblichem Aufwand geschaffen werden müsste: viel Wohnraum, einen weitläufigen Garten, Swimmingpool, 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.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** 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**
- eigener **Swimmingpool**

- **2 Balkone**
- **Doppelgarage**
- Wasser- und **Starkstromanschluss in der Garage**
- eigener **Brunnen**
- **Erdwärme / Sole-Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive 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 eigener Pool, eine Doppelgarage und mehr als 100 m² zusätzliche Fläche im Untergeschoss.

Das Haus präsentiert sich gepflegt und wohnlich. Sein Raumkonzept bietet viel Platz für gemeinsames Familienleben und gleichzeitig genügend Möglichkeiten für persönliche Rückzugsbereiche.

Besonders angenehm ist die langfristige Flexibilität: Die vorhandene Raumstruktur funktioniert bereits heute sehr gut und bietet gleichzeitig Potenzial, das Haus später an veränderte Lebenssituationen anzupassen.

WOHNEN & LEBEN IM ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Der Wohnbereich orientiert sich zu Terrasse und Garten und schafft damit eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der großzügige Garten wird hier nicht nur betrachtet, sondern tatsächlich zum Bestandteil des täglichen Wohnens.

Das Raumangebot umfasst gemäß den vorliegenden Unterlagen unter anderem:

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

- Arbeitszimmer bzw. flexibel nutzbarer 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 POTENZIAL

Ein besonderer Aspekt dieses Hauses liegt in seiner langfristigen Flexibilität.

Die bestehende Raumstruktur bietet – nach entsprechender fachlicher und gegebenenfalls baurechtlicher Prüfung – interessante Möglichkeiten, 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 separaten Esszimmer, der Küche und dem unmittelbaren Bezug zu Terrasse und Garten könnte daraus ein beeindruckender Mittelpunkt des Hauses entstehen.

Das Haus funktioniert heute – und bietet Reserven für morgen.

OBERGESCHOSS – RÜCKZUG & PRIVATSPHÄRE

Im Obergeschoss befindet sich der private Bereich des Hauses.

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

Ergänzt wird diese Ebene durch einen Schrank- bzw. Ankleidebereich, ein separates WC und die offene Galerie.

Zwei Balkone erweitern auch hier den Wohnraum ins Freie. Der in bisherigen Angaben teilweise als Ostbalkon bezeichnete Balkon ist tatsächlich **westseitig ausgerichtet** und bietet

damit insbesondere am Nachmittag und Abend einen schönen zusätzlichen Freiraum.

BIS ZU VIER SCHLAFZIMMER

Auch hinsichtlich der zukünftigen Zimmeraufteilung bietet das Haus interessante Möglichkeiten.

Nach entsprechender fachlicher und gegebenenfalls baurechtlicher Prüfung könnte die 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.

Das Besondere dabei: Großzügige Gemeinschaftsflächen müssen deshalb nicht verloren gehen.

Eine zukünftige Aufteilung mit **bis zu vier Schlafzimmern, separatem Esszimmer und einem außergewöhnlich großzügigen Wohnbereich** ist grundsätzlich vorstellbar.

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

MEHR ALS 100 m² UNTERGESCHOSS

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- bzw. Vorkellerbereich

Besonders hervorzuheben: **Auch das gesamte Kellergeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.**

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

Die großzügigen Flächen schaffen wertvolle Reserven 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 & POOL – SOMMER ZUHAUSE

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.**

Und diese Größe ist spürbar.

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 – unmittelbar vor der eigenen Haustür.

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

Ein **eigener Brunnen** ergänzt die Außenanlagen sinnvoll und ist gerade bei dieser Grundstücksgröße ein praktisches Ausstattungsdetail.

ERDWÄRME & FUSSBODENHEIZUNG

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 dokumentiert zudem eine massive Außenwandkonstruktion mit einer **45 cm Liapor-Ton-Massivwand**.

Die wesentlichen Energiekennzahlen:

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 – PLATZ FÜR ZWEI

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

Besonders interessant ist ihre technische Ausstattung: Sowohl ein **Wasseranschluss als auch ein Starkstromanschluss** sind vorhanden.

Der Starkstromanschluss bietet eine interessante Voraussetzung im Hinblick auf Elektromobilität. Die konkrete Eignung bzw. Dimensionierung für die Installation einer Wallbox ist durch einen konzessionierten Elektrofachbetrieb zu prüfen.

Auch hinsichtlich der Kommunikationstechnik ist das Haus gut vorbereitet: Eine **Sat-Anlage ist vorhanden**, ein Kabelanschluss ist nach Auskunft der Eigentümer **am Grundstücksrand möglich**. Die tatsächliche Verfügbarkeit und Herstellung ist gegebenenfalls mit dem jeweiligen Netzbetreiber abzuklären.

SOLIDE DOKUMENTIERTE BAUHISTORIE

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr **2008 fertiggestellt**.

Die Marktgemeinde Breitenfurt hat die Fertigstellungsanzeige samt 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 ein wichtiger Aspekt: Neben dem sichtbaren Zustand des Hauses liegt damit auch eine nachvollziehbare Dokumentation zur Errichtung vor.

LAGE – FAMILIENLEBEN ZWISCHEN WIEN & WIENERWALD

Breitenfurt bei Wien verbindet naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren 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 und Einrichtungen für den täglichen Bedarf zur Verfügung.

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

Im Grünen zuhause – und Wien dennoch in Reichweite.

UNSER RESÜMEE

Ein richtiges Familienhaus – großzügig, komplett und bereit für den nächsten Lebensabschnitt.

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

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

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

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 Kundinnen und 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 den 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 bzw. 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 bzw. entsprechend den vorliegenden Plänen, Grundbuchsangaben 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 bzw. 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 bzw. Visualisierung kenntlich zu machen.

Maßgeblich für Ausstattung, Beschaffenheit und tatsächlichen Zustand ist der bei einer persönlichen Besichtigung feststellbare Zustand bzw. 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