Wienerwald-Anwesen mit Hallenbad & Sauna – 300 m² Wohnfläche auf 1.800 m² Grünruhelage



Objektnummer: 18739

Eine Immobilie von hierwohnich Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	107,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,59
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfram Wassermann

hierwohnich Immobilien GmbH
Wollzeile 17/22
1010 Wien
















































Tisch mittels KI aufgeräumt





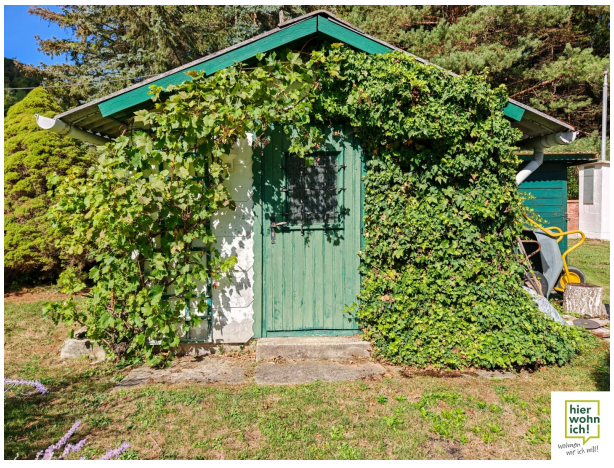




















Pool mittels KI mit Wasser befüllt.





















Objektbeschreibung

Einzigartiges Wohnjuwel in exklusiver Grünruhelage von Breitenfurt

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint das Beste aus zwei Welten: Eingebettet in die malerische Kulisse des Wienerwalds präsentiert sich von außen ein idyllisches Landhaus im alpin-mediterranen Stil. Im Inneren entfaltet sich hingegen die pure Eleganz eines französischen Palais. Eine Immobilie, die absolute Privatsphäre, naturverbundenes Wohnen und höchsten Repräsentationsanspruch auf unvergleichliche Weise miteinander verbindet.

Die Eckdaten auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 300 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 1.800 m²
- **Baujahr:** 1987 (Laufend instand gehalten und topgepflegt)
- **Zimmer/Aufteilung:** Großzügige Wohn- und Repräsentationsräume, halboffenes Galerie-Schlafzimmer, Bibliothek/Büro, Schlafzimmer
- **Besonderheiten:** Schwimmhalle (Indoor-Pool), Fitnessraum, Galerie, Keller, Doppelgarage
- **Lage:** Absolute Grünruhelage in Breitenfurt (südwestliches Wiener Einzugsgebiet)
- **Verfügbarkeit:** Nach Vereinbarung

Architektur & Gartenparadies: Ein Landhaus-Traum

Schon auf den ersten Blick besticht die Villa durch ihren unverwechselbaren Charakter. Die strahlend weiße Fassade mit handwerklich aufgetragenem Kellenwurf-Putz harmoniert perfekt mit den asymmetrischen Dachlinien, rustikalen Holzschindeln auf der Fassade und weit ausladenden, dunklen Holzdachüberständen.

Das ca. 1.800 m² große, parkähnliche Grundstück gleicht einer privaten Oase. Mehrstufig angelegte Terrassenebenen mit weißen Brüstungen, Freitreppen und stilvollen Naturstein- sowie Terracotta-Belägen umrahmen das Haus. Ein absolutes Highlight ist der weitläufige, pergolagedeckte Freisitz – der ideale Ort für sommerliche Dinners. Der herrlich eingewachsene Garten mit prächtigem Altbaumbestand (Birken und Fichten), Buchsbaumkugeln, üppigen Rosenbeeten und Weinranken geht sanft in die bewaldete

Hügellandschaft über. Abgerundet wird das Platzangebot im Außenbereich durch eine stilistisch angepasste Doppelgarage sowie einem endzückenden Gartenhaus aus Holz.

Interieur: Französisches Savoir-vivre & mondäner Luxus

Das Innenleben der Villa ist eine gelungene Symbiose aus Pariser Palais-Eleganz, französischem Landhaus-Chic und exklusivem Komfort:

- **Wohn- und Schlafraum-Konzept:** Das Herzstück bildet das imposante Wohnzimmer mit doppelter Raumhöhe (Luftraum) und einer exklusiven Küche mit direkten Blick in den Garten, die das Drinnen fließend mit dem Draußen verbinden. Auf der darüberliegenden Galerie befindet sich das halboffene, exklusive Hauptschlafzimmer.

- **Französische Raumpoesie:** Feine Boiserien (Wandkassetten), klassische Stuckprofile, elegante Sprossentüren und lichtdurchflutete Räume in zarten Pastell- und Naturtönen verleihen dem Haus den Charme einer Pariser Bel-Étage.

- **Bibliothek & Arbeitszimmer:** Ein Meisterwerk der Holzbaukunst! Patinierte, aufwendig verarbeitete Holz-Kassettenwände mit integrierten Vitrinen erinnern an traditionelle französische Bibliothekssalons.

- **Mondänes Privat-Spa:** Die hauseigene Schwimmhalle mit großzügigen, bodentiefen Panorama-Schiebeelementen, Indoor-Pool und der angrenzende Fitnessraum lassen keine Wünsche offen. Edle Marmoroptik und mit Blattgold veredelte Säulen verwandeln diesen Bereich in eine luxuriöse Wellness-Oase.

Technik & Zustand: Modernisiert und bestens gepflegt

Das 1987 erbaute Haus wurde von den Eigentümern durchgehend liebevoll gepflegt und laufend instand gehalten. Ein massives Upgrade erfuhr die Haustechnik im **Jahr 2024**:

- **Heizung:** Neue, hochmoderne Viessmann Vitoladens 300-C (Erdöl extra leicht).

- **Warmwasser:** Effiziente Bereitung über eine Viessmann Vitocal Wärmepumpe.

Die Lage: Höchste Privatsphäre vor den Toren Wiens

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen im südwestlichen Wiener Einzugsgebiet. Auf den sanften Hügeln der Region (Gemeindegebiet Breitenfurt) gelegen, genießen Sie hier absolute Diskretion und eine erstklassige Besonnung.

- **Natur pur:** Der UNESCO-Biosphärenpark Wienerwald liegt direkt vor der Haustür – ein

Paradies für Wanderer, Mountainbiker und Reiter. Das gesunde Mikroklima und die herausragende Luftqualität sorgen für ein regeneratives Wohngefühl.

- **Infrastruktur & Freizeitangebot:** Die Umgebung bietet eine unschlagbare Kombination aus Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur. Für ein erstklassiges Bildungsangebot sorgt das nahegelegene, renommierte **Kollegium Kalksburg**. Auch Sportbegeisterte kommen voll auf ihre Kosten: Der **Golfplatz Breitenfurt** sowie diverse **Reitställe in der Umgebung** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein ganz besonderes Highlight in den Wintermonaten: Eine malerische **Langlaufloipe** startet quasi direkt **vor der Türe**!

- **Perfekte Anbindung:** Trotz der wohltuenden Abgeschiedenheit erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in wenigen Autominuten. Das Zentrum sowie wichtige Verkehrsknotenpunkte sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Fazit: Die gelungene Kombination aus naturverbundener Landhaus-Fassade im Wienerwald und dem prachtvollen, französisch inspirierten Innenleben verleiht dieser Immobilie ihr einzigartiges Alleinstellungsmerkmal. Ein echtes Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Verpassen Sie nicht diese einzigartige Gelegenheit! Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

hierwohnich Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnich.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.000m
Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <6.000m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap