

**Einfamilienhaus mit Pool & Sauna in 1230 Wien |
Dachbodenausbau nach Ihren Wünschen inklusive**



Objektnummer: 271546488

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	179,00 m²
Nutzfläche:	286,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried

Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

T +43 664 1607111





















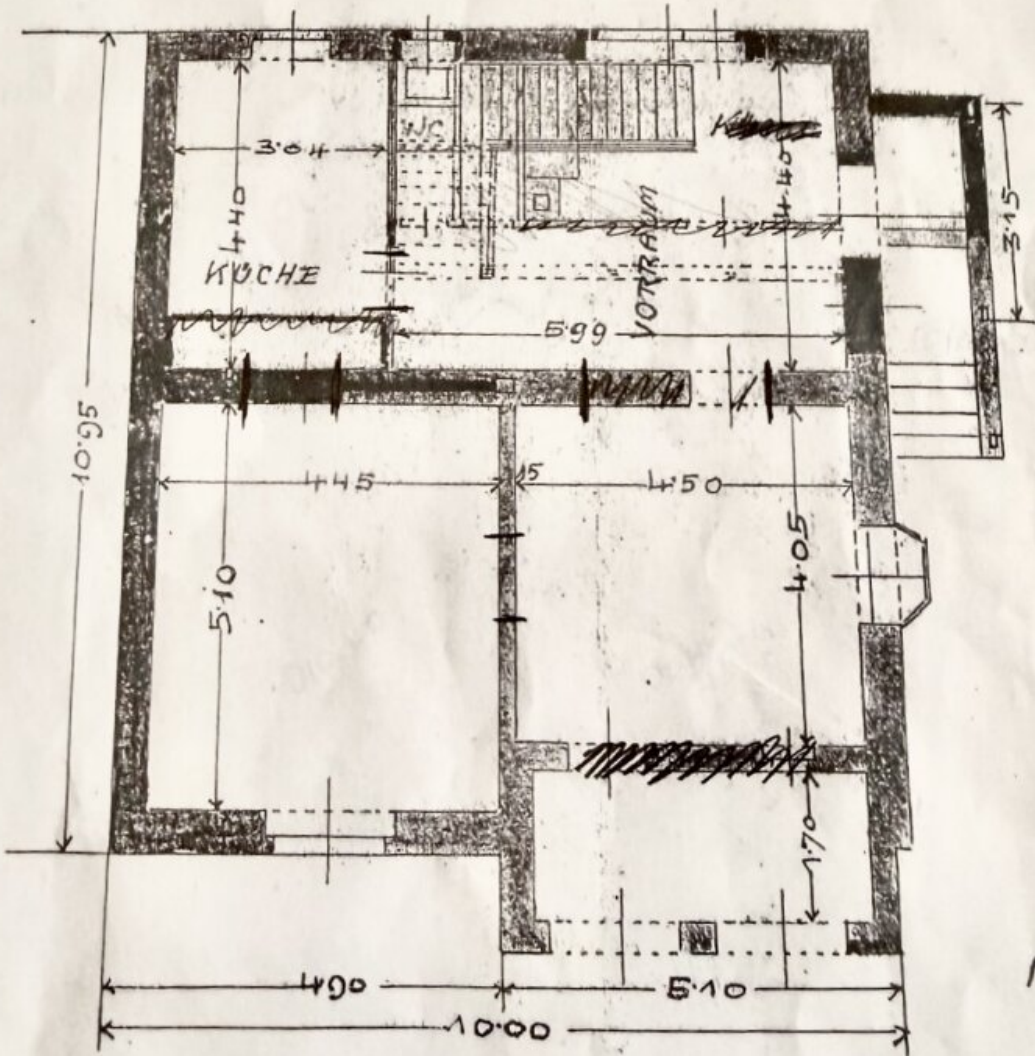






ULI OPPOLZER
PROMENADEWEG 12
1230 WIEN

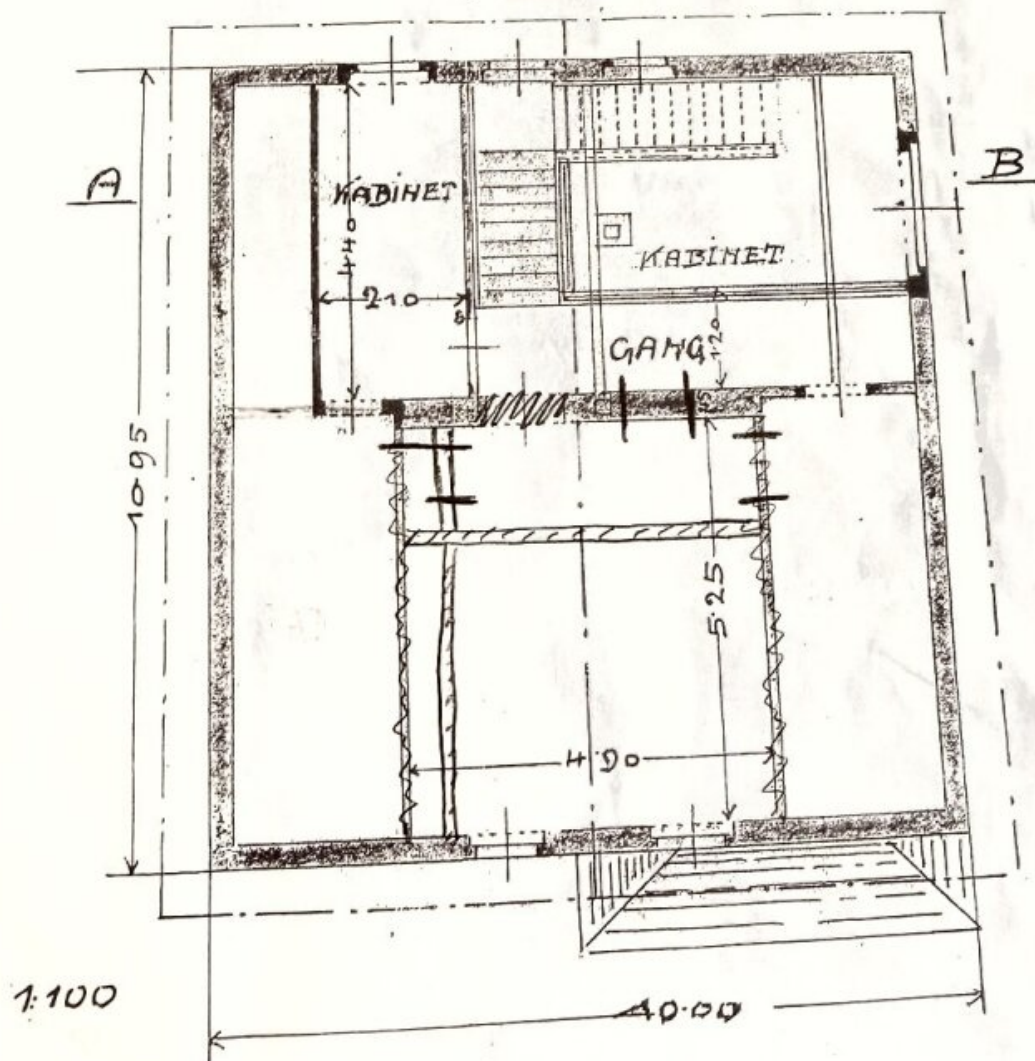
PARTIERE-GRUNDRISS / 554



MAS

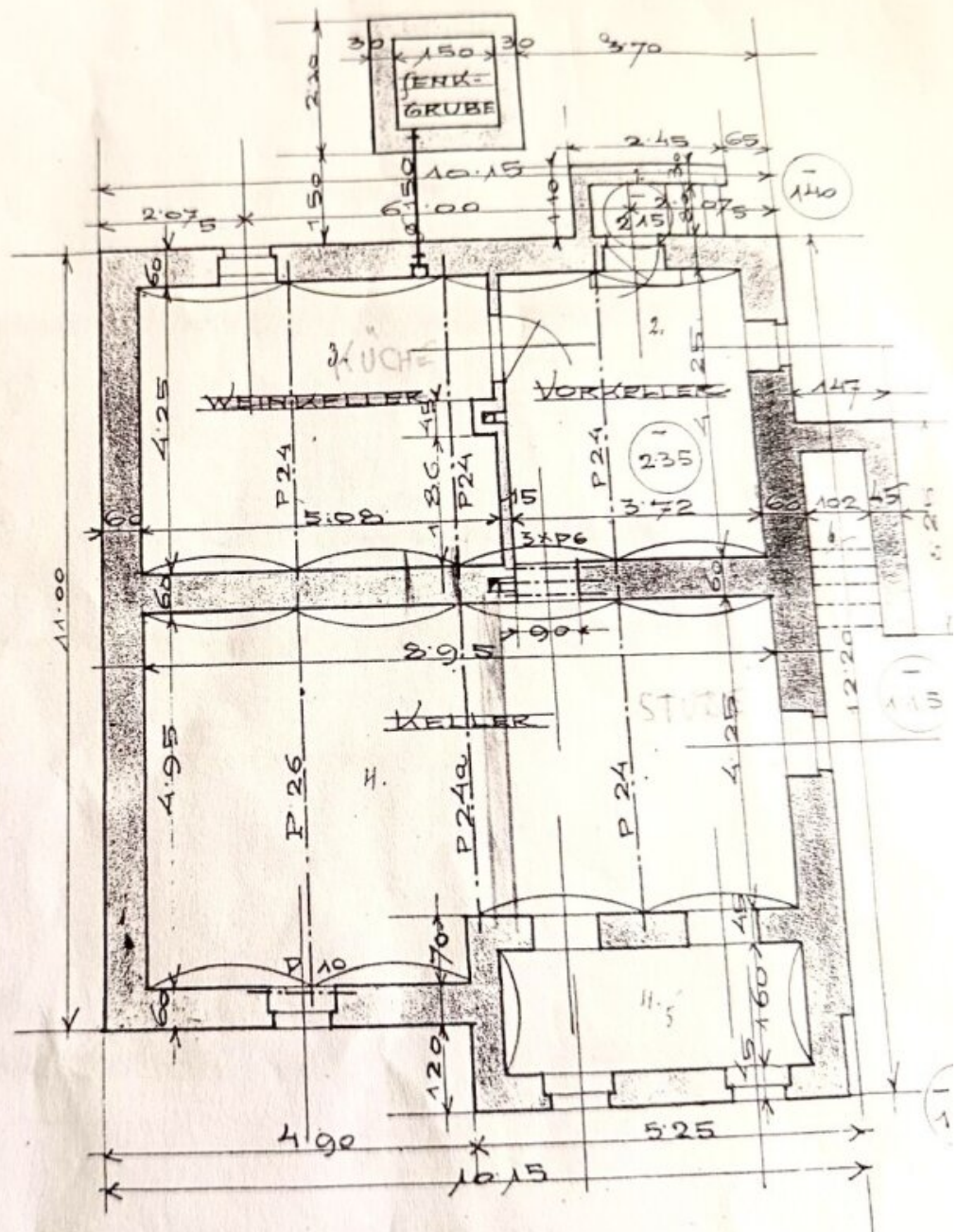
ULI OPPOLZER
PROMENADEWEG 12
1230 WIEN

DACHBODEN. / 554



ULI OPPOLZER
PROMENADEWEG 12
1230 WIEN

KELLER / 554



Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf gelangt dieses außergewöhnlich **charmante Einfamilienhaus** in begehrter Wohnlage des **23. Wiener Bezirks**. Die Liegenschaft vereint zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch hochwertige Materialien, maßgefertigte Tischlerarbeiten sowie einen großzügigen Außenbereich mit zahlreichen Annehmlichkeiten.

Das Besondere: Ihr Dachgeschoss nach Ihren Vorstellungen

Der Dachboden ist **derzeit noch nicht ausgebaut**. Beim angebotenen Kaufpreis von € **1.450.000 ist der Dachbodenausbau bereits enthalten**: Er schafft eine zusätzliche Wohnebene und erweitert die nutzbare Wohnfläche. Die aktuell angegebene Wohnfläche von 179 m² beschreibt den bisherigen Bestand; die zusätzliche Fläche wird nach konkreter Planung und Ausführung ermittelt.

Der Dachbodenausbau wird gemeinsam mit Ihnen geplant – dabei können Sie Ihre Wünsche und Vorstellungen einbringen. Die zusätzliche Wohnebene schafft mehr Wohnfläche und bietet beispielsweise Platz für ein weiteres Kinder- oder Schlafzimmer, wodurch das Haus nach dem Ausbau über **insgesamt drei Schlafzimmer** verfügt. Je nach Ihren Bedürfnissen und den baulichen Möglichkeiten sind auch zwei kleinere Zimmer oder ein Bereich für Homeoffice und Rückzug denkbar.

Der Dachbodenausbau ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt. Da die erforderlichen Gewerke aus einer Hand koordiniert werden und das Team eingespielt ist, kann die Umsetzung nach abgeschlossener Planung zeitnah erfolgen. Die konkrete Raumaufteilung, den Ausstattungsumfang und den Zeitplan stimmen wir gemeinsam mit Ihnen ab.

Das Haus befindet sich auf einem ca. **830 m²** großen Grundstück. Die aktuell erfasste Wohnfläche beträgt rund **179 m²**, die Nutzfläche rund **286 m²**. Die durchdachte Raumaufteilung und die Ausrichtung sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Wohnbereich mit Kamin**, der das Haus besonders gemütlich macht. Der angrenzende Essbereich bietet mit seinem großen Esstisch Platz für bis zu **12 Personen** und eignet sich hervorragend für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Runden.

Der **Garten mit Pool und Outdoor-Sauna** bietet einen hohen Erholungswert. Ergänzt wird der

Außenbereich durch eine großzügige, verflieste Terrasse mit überdachtem Sitz- und Essbereich, die direkt von der Küche aus erreichbar ist.

Für einen nachhaltigen Betrieb sorgt die bereits installierte **Photovoltaikanlage**. Ein besonderes Qualitätsmerkmal sind die exklusiven Tischlerarbeiten: Sämtliche Einbaumöbel sowie die hochwertige Küche wurden individuell nach Maß gefertigt und fügen sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses ein.

Die Dachbodenbilder sind Visualisierungen und zeigen mögliche Gestaltungen, nicht den aktuellen Zustand oder eine bereits festgelegte Ausführung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Gäste-WC
- Offener Wohnbereich mit Kamin
- Esszimmer
- Hochwertige Tischlerküche
- Direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten

Obergeschoss

- Gang und Vorraum mit maßgefertigter Schrankwand
- Zwei bestehende Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne und Regendusche

Dachgeschoss – im Kaufpreis enthaltener Ausbau

- Zusätzliche Wohnebene mit gemeinsam planbarer Raumaufteilung
- Mindestens ein weiteres Schlafzimmer nach der vorgesehenen Ausführung
- Alternative Gestaltungsmöglichkeiten nach Abstimmung

Kellergeschoss

- Vorraum
- Büro bzw. Hobbyraum
- Fitness- und Technikraum
- Waschküche

Highlights auf einen Blick

- Individuell planbarer Dachbodenausbau im Kaufpreis von € 1.450.000 enthalten
- Zusätzliche Wohnebene und mehr Wohnfläche nach Ausbau
- Drei Schlafzimmer in der vorgesehenen Ausführung

- Heller Wohnbereich mit gemütlichem Kamin
- Großzügiger Essbereich mit Platz für bis zu 12 Personen
- Hochwertige, maßgefertigte Tischlermöbel und exklusive Tischlerküche
- Garten mit Pool und Outdoor-Sauna
- Großzügige, überdachte Terrasse mit Sitz- und Essbereich
- Photovoltaikanlage und E-Ladestation
- Büro/Hobbyraum sowie Fitnessbereich im Kellergeschoss

Dieses Einfamilienhaus verbindet stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und modernen Wohnkomfort mit einem außergewöhnlichen Außenbereich. Mit dem Dachbodenausbau können Sie Ihr neues Zuhause von Beginn an mitgestalten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, eine Besichtigung und die gemeinsame Besprechung des Dachbodenausbaus zur Verfügung.

Hinweis: Das Haus wird derzeit noch vom Eigentümer bewohnt und ist entsprechend eingerichtet. Die Fotos der bestehenden Räume spiegeln den aktuellen Wohnzustand wider; die Dachbodenbilder zeigen Visualisierungen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.750m

Universität <5.750m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap