SONNIGES 5,5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS AUF 807 m² GRUND IN BREITENFURT ZU KAUFEN! – FAMILIENIDYLLE IM GRÜNEN

Objektnummer: 338618848

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

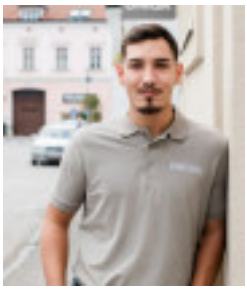
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m²
Nutzfläche:	258,40 m²
Gesamtfläche:	807,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	638,00 m²
Heizwärmebedarf:	400,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,49
Kaufpreis:	595.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.302,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

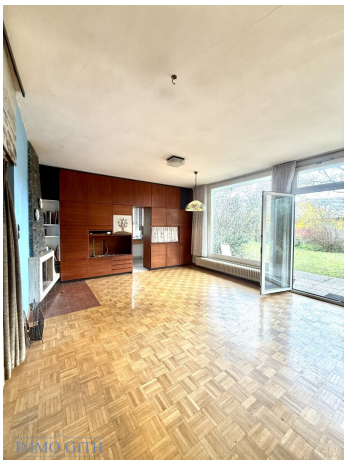
Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

IMMO GITH

IMMO GITH


IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

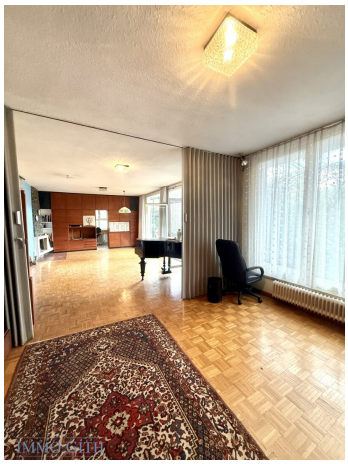
IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH


IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

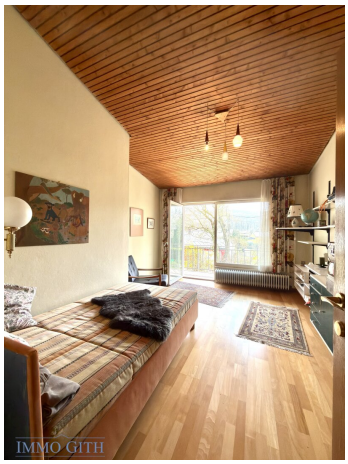
IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

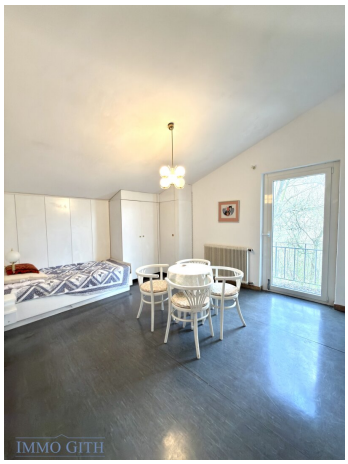
IMMO GITH

IMMO GITH


IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH


IMMO GITH

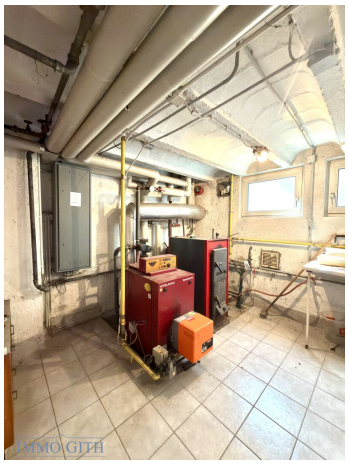
IMMO GITH

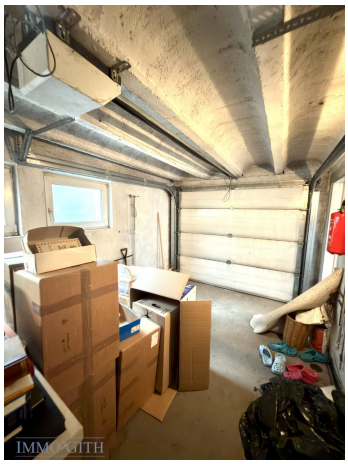
IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH

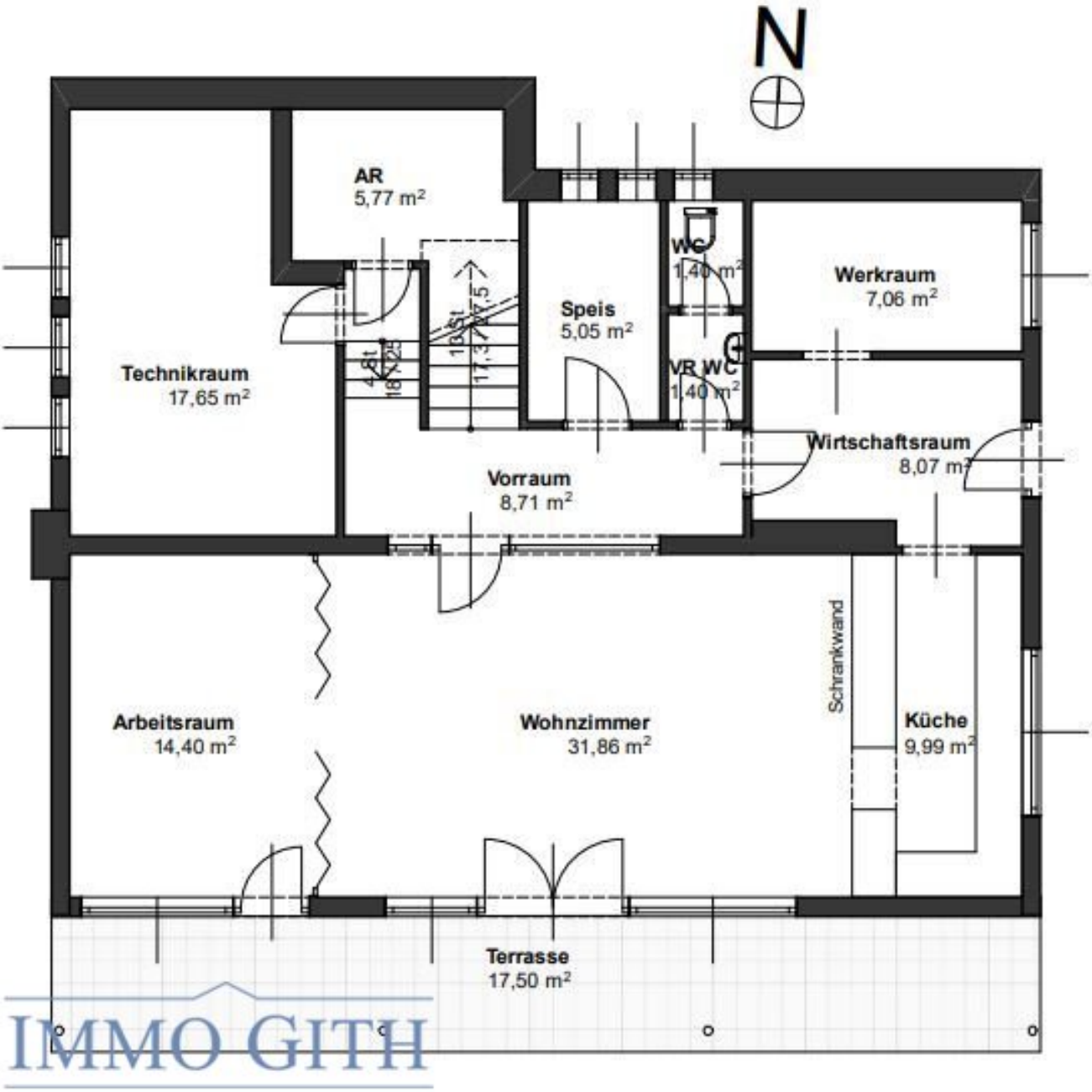

IMMO GITH


IMMO GITH

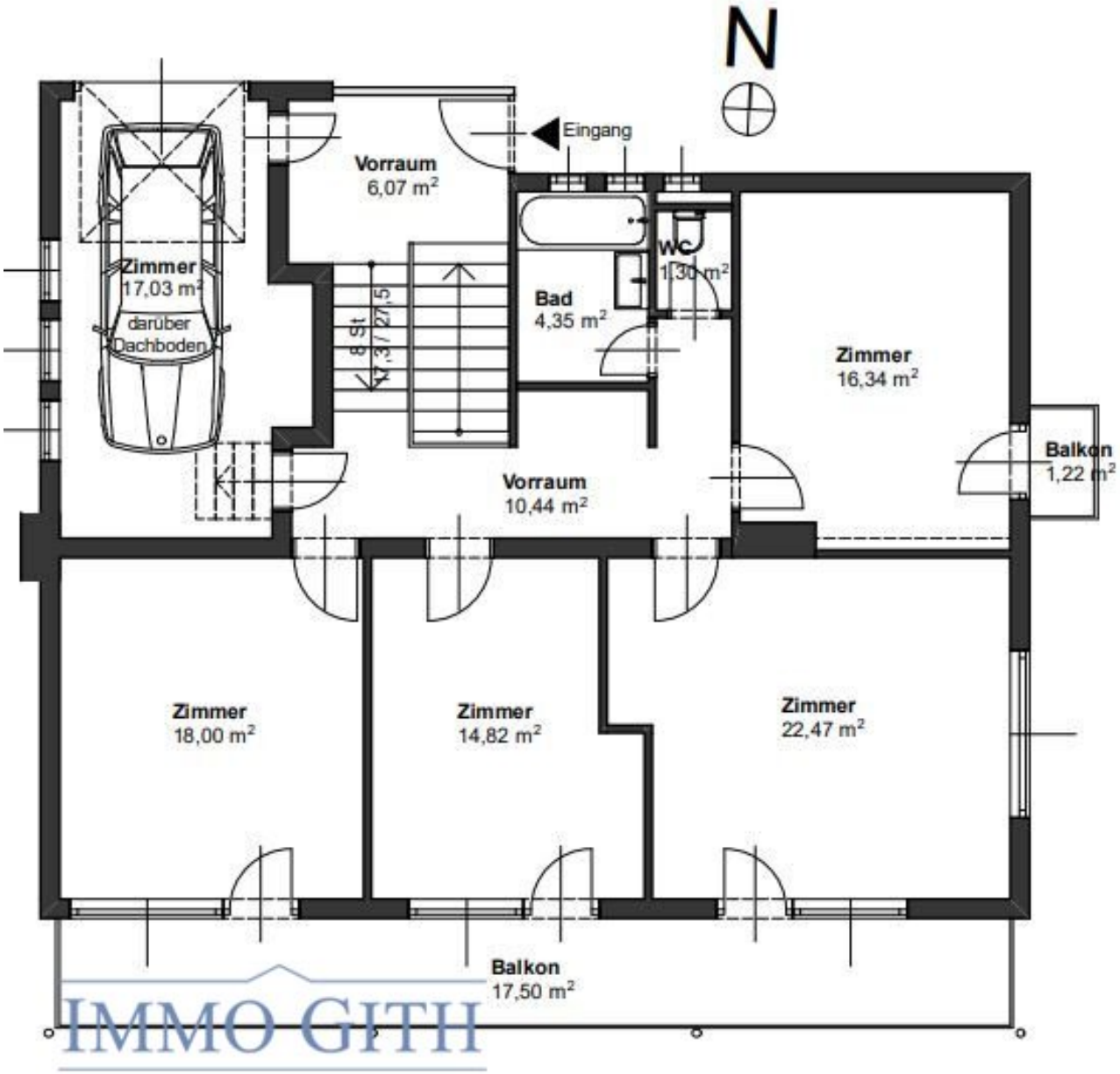
42
Promenadeweg
Simmering / Hauptstraße 124
IMMO GITH

IMMO GITH

IMMO GITH


N
AR
5,77 m²
Technikraum
17,65 m²
Speis
5,05 m²
WC
1,40 m²
VR WC
1,40 m²
Werkraum
7,06 m²
Wirtschaftsraum
8,07 m²
Vorraum
8,71 m²
Arbeitsraum
14,40 m²
Wohnzimmer
31,86 m²
Schrankwand
Küche
9,99 m²
Terrasse
17,50 m²

IMMO GITH


N
Eingang
Vorraum
6,07 m²
Zimmer
17,03 m²
darüber
Dachboden
8 St
17,3 / 27,5
Bad
4,35 m²
WC
1,30 m²
Zimmer
16,34 m²
Balkon
1,22 m²
Vorraum
10,44 m²
Zimmer
18,00 m²
Zimmer
14,82 m²
Zimmer
22,47 m²
Balkon
17,50 m²

IMMO GITH

Objektbeschreibung

SONNIGES 5,5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS AUF ca. 807 m² GRUND IN BREITENFURT ZU KAUFEN! – FAMILIENIDYLLE IM GRÜNEN

Drohnenvideo YouTube

Dieses **charmante Einfamilienhaus** in **Breitenfurt bei Wien** verbindet großzügiges Wohnen, eine besondere Split-Level-Architektur und naturnahes Lebensgefühl auf einem rund **807 m² großen Grundstück**.

Die durchdachte Bauweise schafft ein spannendes Raumkonzept mit klar getrennten Wohn-, Schlaf- und Nebenbereichen. Der Garten, ein zusätzliches Nebengebäude sowie die ruhige Straße im hinteren Bereich des Grundstückes **(2. Zugang zum Grundstück)** machen diese Liegenschaft zu einer besonderen Gelegenheit für Familien.

Das Haus wurde laufend liebevoll gepflegt und bietet eine hervorragende Basis für individuelle Modernisierung und persönliche Gestaltung.

Eckdaten:

– ca. 807 m² Grundstücksfläche

– Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise

– ca. 5,5 Zimmer (Wohn-, Schlaf- u. Arbeitszimmer)

– mehrere Ebenen (Keller / Wohnebene / Obergeschoss)

– Terrasse auf Gartenebene (ca. 17,5 m²)

– Balkon (ca. 17,5 m² + zusätzlicher Balkon)

– integrierte Garage im Haus

– zusätzliches Nebengebäude mit Garage & Stauraum

– Grundstück von zwei Seiten begehbar (Hauptstraße & Promenadeweg)

– großzügige Neben- und Nutzflächen

Die Raumaufteilung

Eingangsebene (Split-Level Mitte)

Der Zugang erfolgt ebenerdig über den Eingangsbereich, der als zentrale Verbindung aller Ebenen dient. Durch die leichte Hanglage des Grundstücks erschließt sich das Haus von hier aus sowohl nach oben als auch nach unten.

Auf dieser Ebene befindet sich auch die direkt zugängliche Garage – besonders praktisch im Alltag.

Wohnebene (Gartenebene)

Einige Stufen nach unten öffnet sich der großzügige Wohnbereich, der das Herzstück des Hauses bildet.

Dank der natürlichen Hanglage befindet sich diese Ebene dennoch auf direktem Gartenniveau, wodurch ein fließender Übergang von Innen- zu Außenbereich entsteht.

Hier befinden sich das Wohnzimmer mit ca. 31,9 m² und direktem Zugang zur Terrasse, ein halboffener Arbeitsbereich mit ca. 14,4 m² – ideal für Homeoffice oder als Familienbereich – sowie die separate Küche mit ca. 10 m².

Zusätzlich stehen eine Speis, ein Wirtschaftsraum, ein Werkraum sowie ein separates WC mit Vorraum zur Verfügung.

Von dieser Ebene gelangt man direkt auf die ca. 17,5 m² große Terrasse und weiter in den Garten.

Untergeschoss / Kellerebene

Noch eine Ebene tiefer befinden sich weitere Nutzflächen wie Technik- bzw. Heizraum sowie zusätzliche Abstellflächen. Diese bieten viel Platz für Lagerung, Hobby oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Obergeschoss (Schlafebene)

Im oberen Bereich befinden sich die privaten Rückzugsräume mit vier Schlafzimmern in Größen von ca. 14 m² bis 22,5 m², einem Badezimmer, einem separaten WC sowie einem großzügigen Vorraum.

Drei der Zimmer sind südseitig ausgerichtet und verfügen über Zugang zu einem durchgehenden Balkon mit ca. 17,5 m². Ein weiteres Zimmer bietet zusätzlich einen eigenen kleinen Balkon.

Garten & Außenbereich

Der großzügige Garten bietet viel Platz für Familien, Kinder und Freizeitgestaltung.

Besonders hervorzuheben ist das zusätzliche Nebengebäude mit Garage und großem Stauraum, welches vielseitig nutzbar ist – sei es als Werkstatt, Lager oder Hobbybereich.

Das Grundstück ist sowohl von der Hauptstraße als auch über eine ruhige Hintergasse zugänglich, was eine angenehme Kombination aus Erreichbarkeit und Privatsphäre ermöglicht.

Die Lage

Breitenfurt bei Wien zählt zu den gefragten Wohnlagen im südwestlichen Wiener Umland. Die Kombination aus Natur, Ruhe und Nähe zur Stadt bietet eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Gastronomie sind gut erreichbar. Gleichzeitig stehen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur zur Verfügung. Die Anbindung nach Wien ist sehr gut gegeben.

Die Kosten

Der Kaufpreis beträgt **€ 595.000,-**

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Gesamtabgaben / Quartal inkl. USt.: € 437,16

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zeigen zu dürfen.

Roland Gith: 0676 / 938 14 29 oder **office@immo-gith.at**

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap