„Wohnen am Wienerwald – Großzügiges Einfamilienhaus mit 1.216 m² Grundstück und traumhaftem Waldblick“



Objektnummer: 1633/568

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1972
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	185,00 m²
Nutzfläche:	185,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	G 287,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amar Nalic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau























































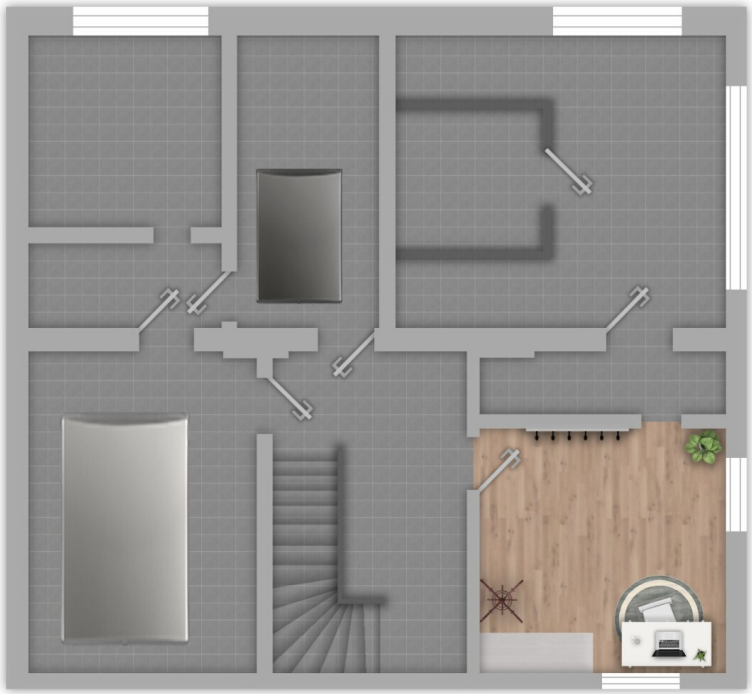
















Objektbeschreibung

In attraktiver Grünruhelage in Breitenfurt gelangt dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit **1.216 m²** zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre naturnahe Lage, den wunderschönen Blick in den angrenzenden Wald und den unverbaubaren Ausblick, der ein besonderes Wohngefühl vermittelt.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 185 m², verteilt auf zwei Wohnebenen, und bietet vielfältige Möglichkeiten, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und durch eine umfassende Sanierung in ein modernes Zuhause zu verwandeln.

Raumaufteilung und Wohnkomfort

Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen zentral begehbaren Vorraum in die Küche, das großzügige Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütliche Stube nutzen lässt.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei zusätzliche Abstellräume werden derzeit als begehbare Kleiderschränke genutzt und bieten praktischen Stauraum. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Besonders hervorzuheben sind die Außenflächen: Auf beiden Wohnebenen befinden sich Balkone. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Terrassen zur Verfügung, die zum Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung einladen.

Kellergeschoss und weitere Ausstattung

Da das Haus in Hanglage errichtet wurde, ist das Kellergeschoss teilweise freiliegend und verfügt über Kellerfenster. Hier befindet sich unter anderem eine Sauna, die zusätzlichen Raum für Erholung und Entspannung bietet.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

Auch hinsichtlich der Parkmöglichkeiten bietet die Liegenschaft ausreichend Platz: Eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Einzelgarage ermöglichen das Abstellen von insgesamt drei Fahrzeugen.

Großzügiges Grundstück mit viel Potenzial

Das 1.216 m² große Hanggrundstück besticht durch seine naturnahe Umgebung und den herrlichen Blick in den Wald. Der unverbaubare Ausblick unterstreicht die besondere Lage dieser Immobilie.

Das Haus bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück suchen und bereit sind, durch eine umfassende Sanierung ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen.

Eine Liegenschaft mit viel Potenzial, großzügigen Außenflächen und einer besonderen Lage im Grünen – ideal für alle, die naturnah wohnen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Energieausweis befindet sich in Arbeit! (wird nachgereicht)

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 <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap