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

Objektnummer: 271546540

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

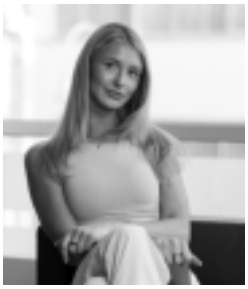
Zahlen, Daten, Fakten

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

CENTURY.
VERSYS

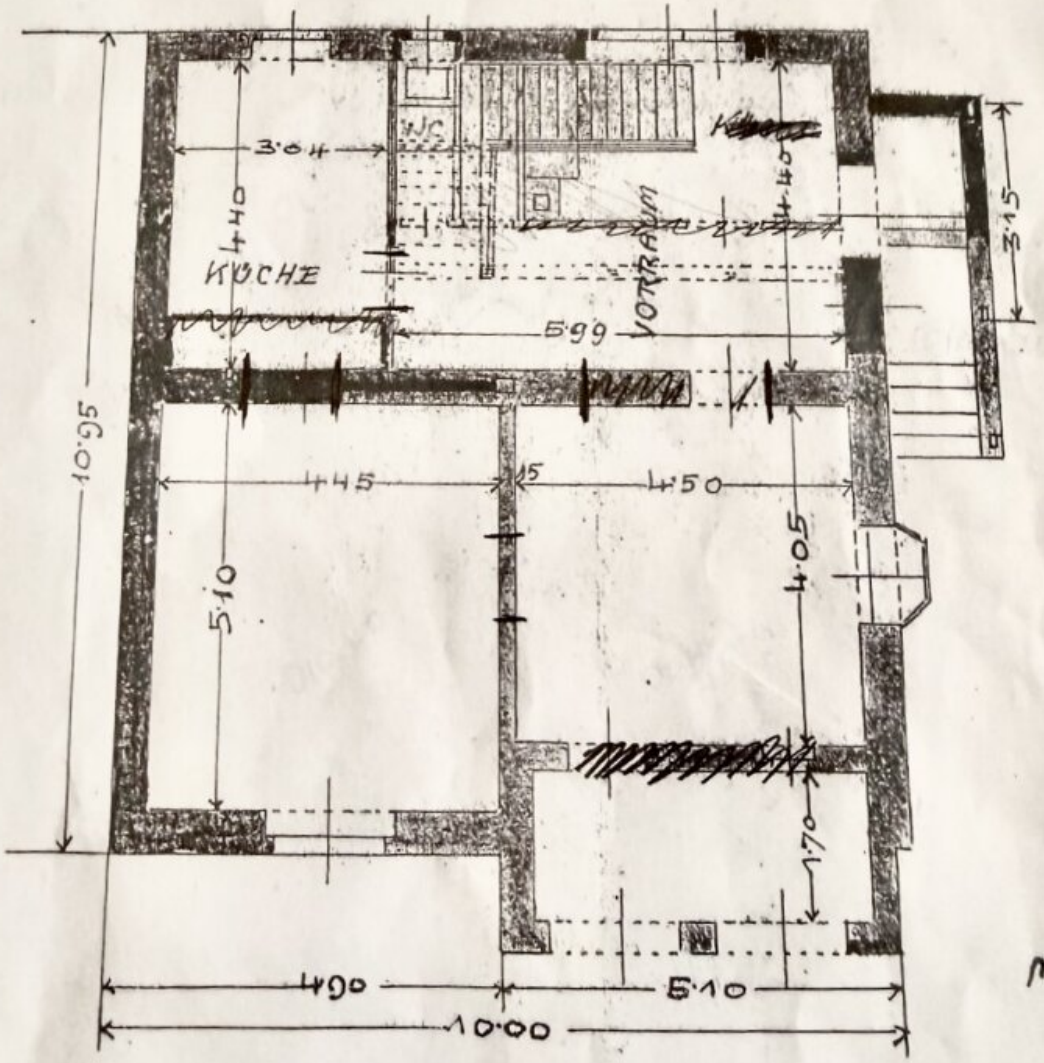
VISUALISIERUNG
Dachboden derzeit nicht ausgebaut

VISUALISIERUNG
Dachboden derzeit nicht ausgebaut

VISUALISIERUNG
Dachboden derzeit nicht ausgebaut

ULI OPPOLZER
PROMENADEWEG 12
1230 WIEN

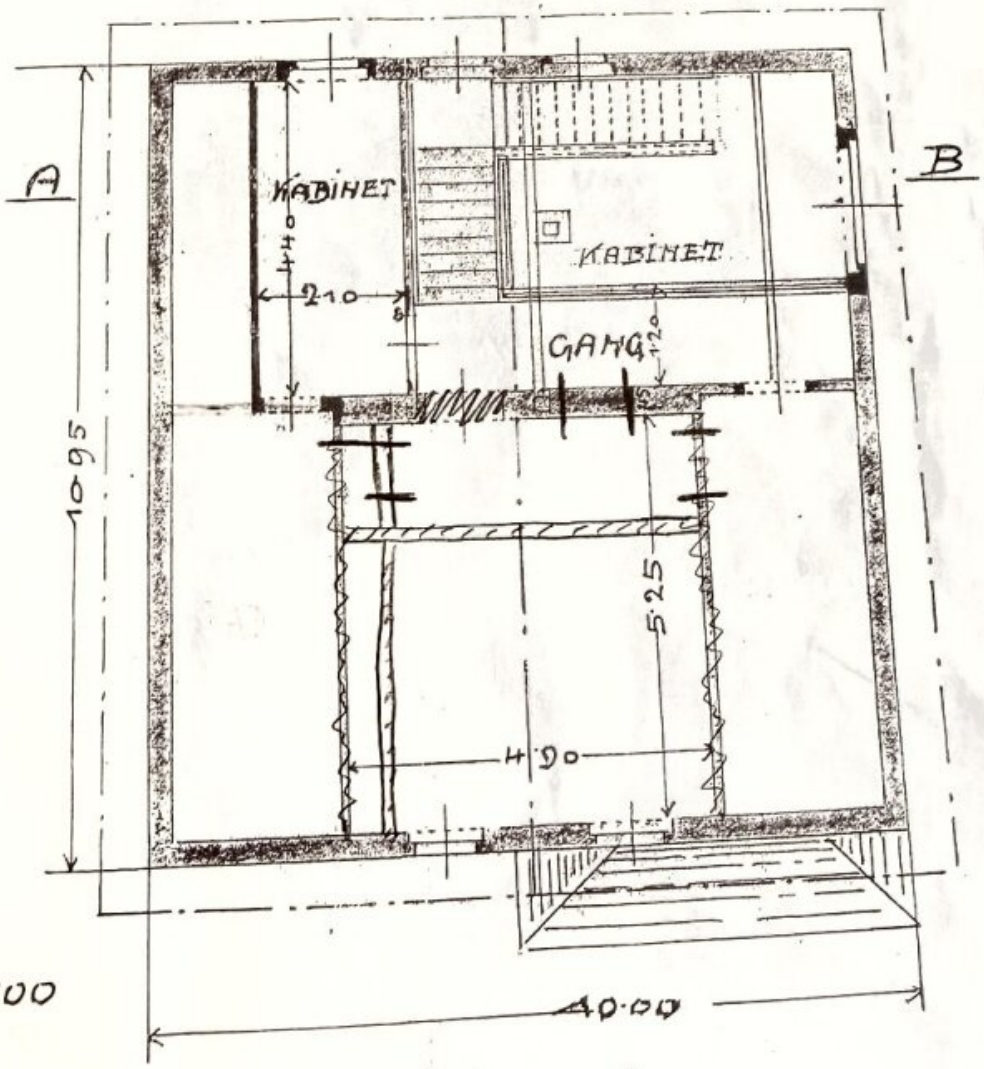
PARTERRE-GRUNDRISS /554



MAS

ULI OPPOLZER
PROMENADEWEG 12
1230 WIEN

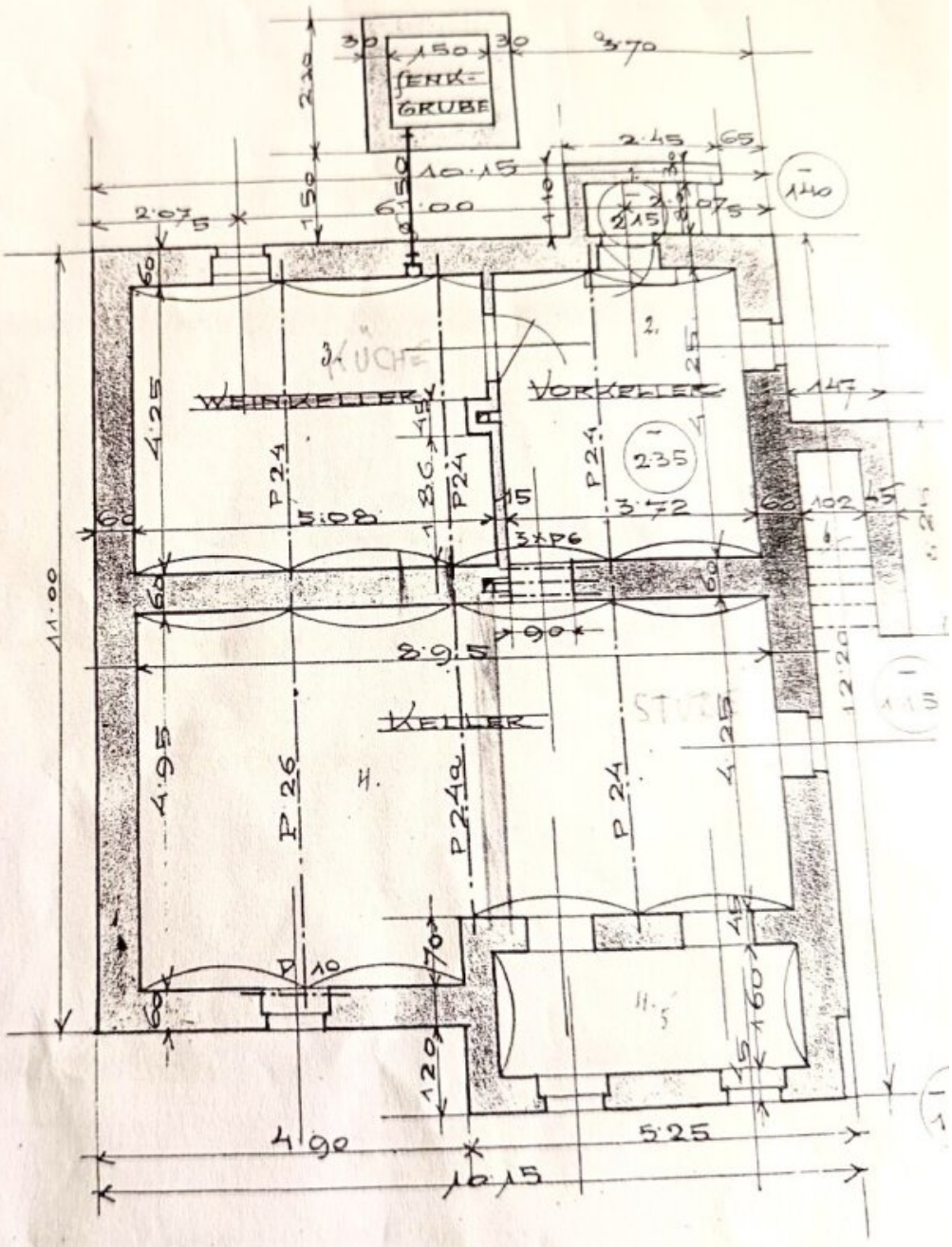
DACHBODEN / 554



1:100

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: Dachbodenausbau im Kaufpreis enthalten

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.

Die zusätzliche Wohnebene bietet beispielsweise Platz für ein weiteres Kinder- oder Schlafzimmer, wodurch das Haus nach der vorgesehenen Ausführung über **insgesamt drei Schlafzimmer** verfügt. Abhängig von den baulichen Möglichkeiten sind auch zwei kleinere Zimmer oder ein Bereich für Homeoffice und Rückzug denkbar.

Bei frühzeitigem, konkretem Kaufinteresse können eigene Wünsche zur Gestaltung eingebracht werden. Eine Berücksichtigung ist nach Rücksprache mit dem Eigentümer möglich, sofern sich die Wünsche baulich und innerhalb des vereinbarten Ausbauumfangs umsetzen lassen. Der Eigentümer wird sich bemühen, passende Vorstellungen aufzugreifen. Die Mitgestaltung ist jedoch nur bedingt möglich; eine Umsetzung einzelner Wünsche kann nicht garantiert werden.

Da die erforderlichen Gewerke bereits zur Verfügung stehen, **erfolgt die Umsetzung nach abgeschlossener Planung und baulicher Abklärung zeitnah**. Die konkrete Raumaufteilung, der Ausstattungsumfang und der Zeitplan werden im Zuge der Abstimmung festgelegt.

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.

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
- Mindestens ein weiteres Schlafzimmer nach der vorgesehenen Ausführung

- Alternative Gestaltungsmöglichkeiten nach baulicher Prüfung und Abstimmung mit dem Eigentümer
- Begrenzte Berücksichtigung individueller Wünsche bei frühzeitigem, konkretem Kaufinteresse

Kellergeschoss

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

Highlights auf einen Blick

- Dachbodenausbau im Kaufpreis von € 1.450.000 enthalten
- Zusätzliche Wohnebene und mehr Wohnfläche nach Ausbau
- Drei Schlafzimmer in der vorgesehenen Ausführung
- Individuelle Gestaltungswünsche nach Rücksprache und im Rahmen der Umsetzungsmöglichkeiten
- 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. Der im Kaufpreis enthaltene Dachbodenausbau ergänzt das Haus um wertvollen zusätzlichen Wohnraum.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, eine Besichtigung und die Besprechung der Möglichkeiten 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 sind unverbindliche Visualisierungen und dienen ausschließlich als Veranschaulichung und Inspiration. Sie zeigen weder den aktuellen Zustand noch eine verbindlich festgelegte Ausführung. Gestaltung, Raumaufteilung und Ausstattung müssen erst baulich geprüft und konkret geplant werden. Für eine Umsetzung wie dargestellt besteht keine Gewähr.

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