Einfamilienhaus mit Pool, Sauna & Photovoltaikanlage in Wien-Liesing

Objektnummer: 271546539

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

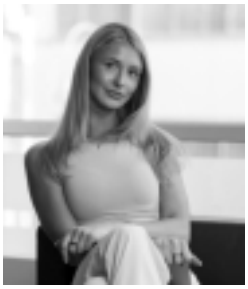
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	179,00 m²
Nutzfläche:	286,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried

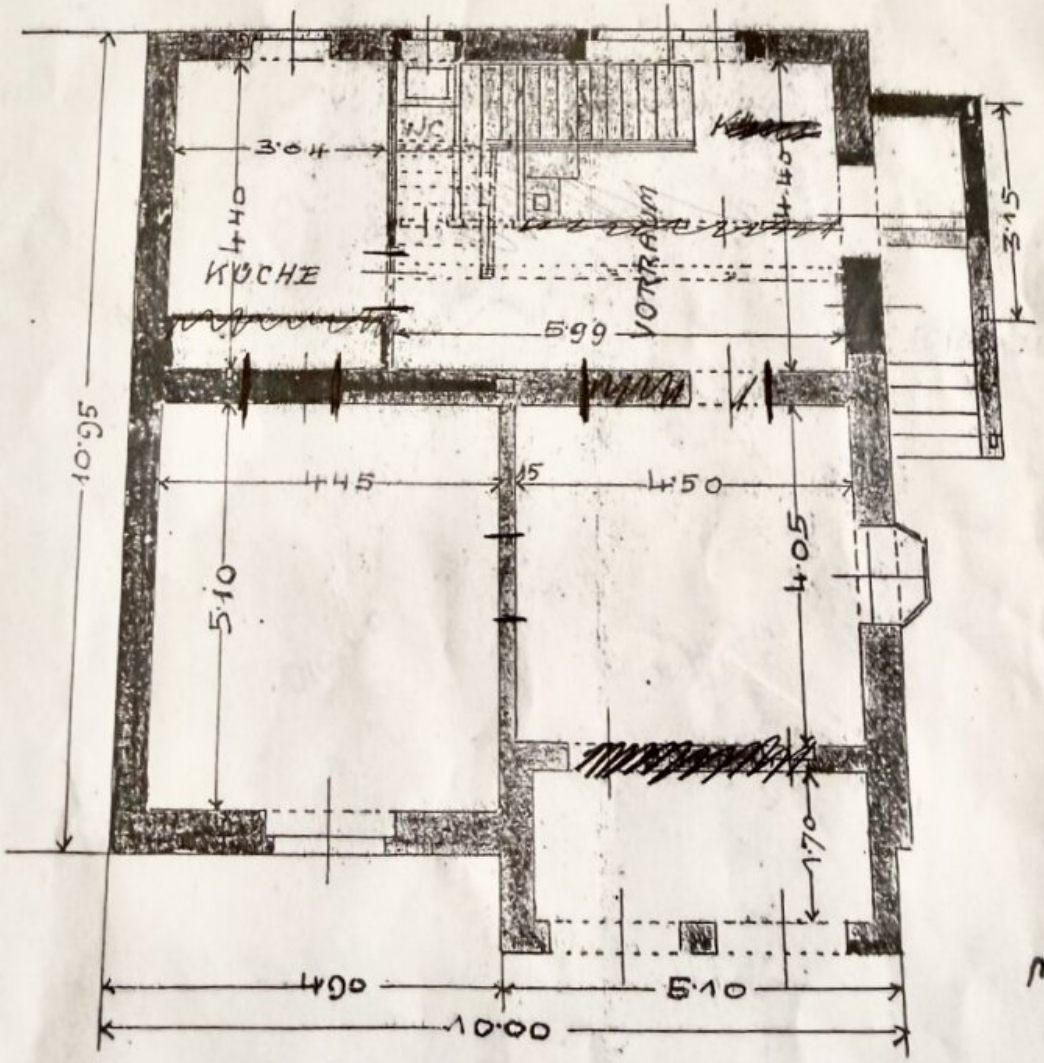
Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

T +43 664 1607111

CENTURY.
VERSYS

ULI OPPOLZER
PROMENADEWEG 12
1230 WIEN

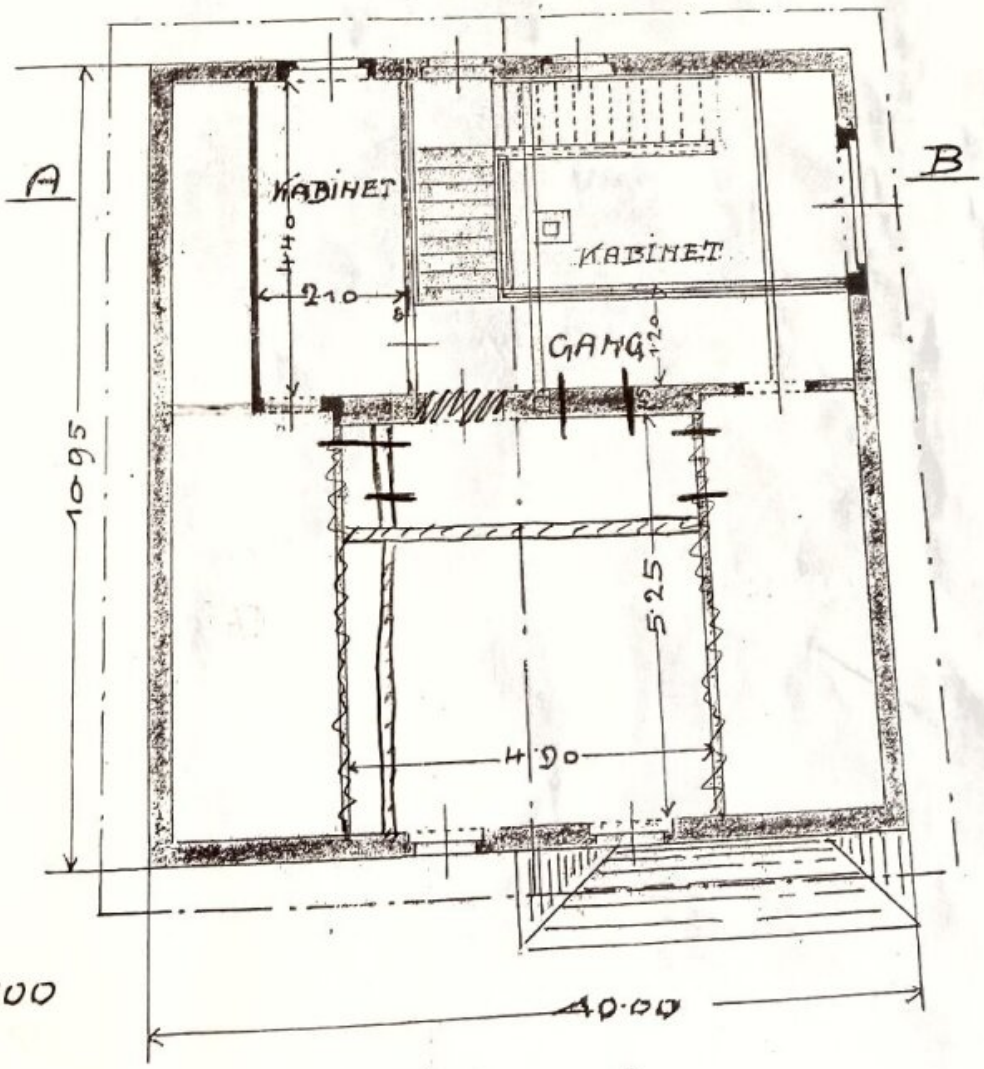
PARTERRE-GRUNDRISS /554



MAS

ULI OPPOLZER
PROMENADEWEG 12
1230 WIEN

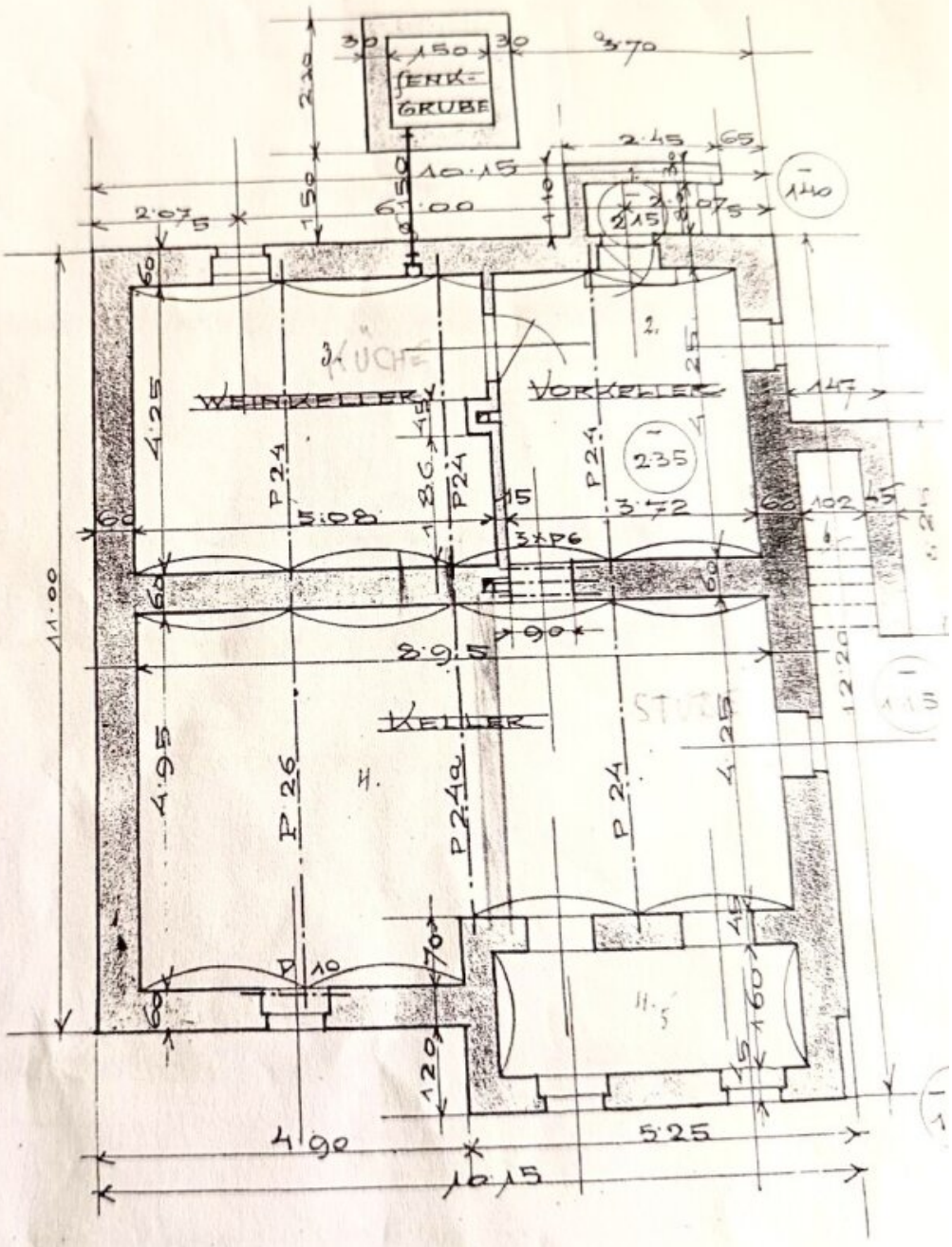
DACHBODEN / 554



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 Haus befindet sich auf einem ca. **830 m²** großen Grundstück und verfügt über eine Wohn- bzw. Nutzfläche von rund **286 m²**. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die Ausrichtung sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein besonders 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 der Küche aus zu erreichbar ist.

Die Immobilie erstreckt sich über **drei Ebenen** – Keller-, Erd- und Obergeschoss – und bietet ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Für einen nachhaltigen und energieeffizienten Betrieb sorgt die bereits installierte **Photovoltaikanlage**, die einen wertvollen Beitrag zur Senkung der laufenden Energiekosten leistet.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal sind die **exklusiven Tischlerarbeiten**. Sämtliche **Einbaumöbel** sowie die **hochwertige Küche** wurden individuell nach Maß gefertigt und fügen sich harmonisch in das stilvolle 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
- Vorraum mit maßgefertigter Schrankwand
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Regendusche

Kellergeschoss

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

Dieses Einfamilienhaus verbindet **stilvolle Architektur**, **hochwertige Ausstattung** und **modernen Wohnkomfort** mit einem außergewöhnlichen Außenbereich. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein hochwertiges Zuhause mit Charme und Charakter in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens suchen.

Highlights auf einen Blick

- 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 für nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen
- Büro/Hobbyraum sowie Fitnessbereich im Kellergeschoss
- **E-Ladestation vorhanden**

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung.

****Hinweis:** Das Haus wird derzeit noch vom Eigentümer bewohnt und ist entsprechend eingerichtet. Wir bitten um Verständnis, dass die Räumlichkeiten daher den aktuellen Wohnzustand widerspiegeln.

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