Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz - ideal für Familie und Generationen in Breitenfurt



Objektnummer: 2480/39

Eine Immobilie von Alexandra Muck Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	193,00 m²
Nutzfläche:	253,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m²
Keller:	88,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 241,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	185,95 €
Heizkosten:	458,00 €
Sonstige Kosten:	142,00 €

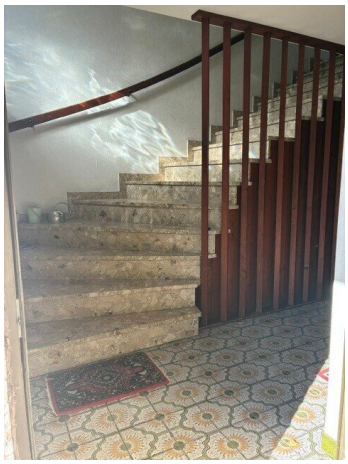
Provisionsangabe:

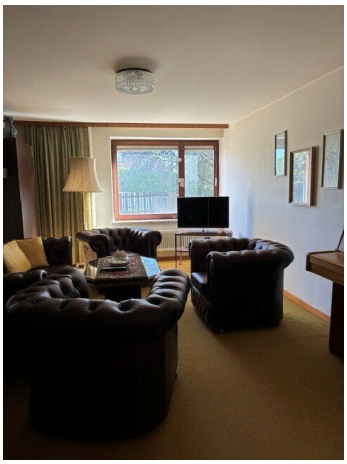
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner
































SEVERIN

















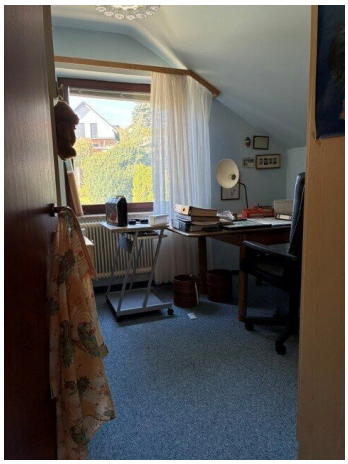






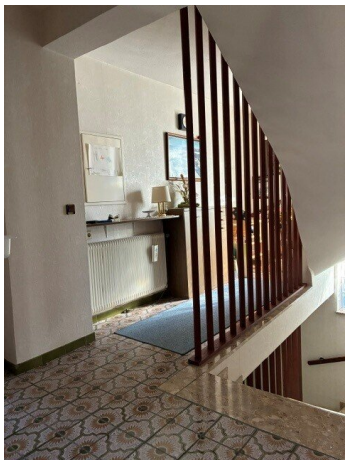












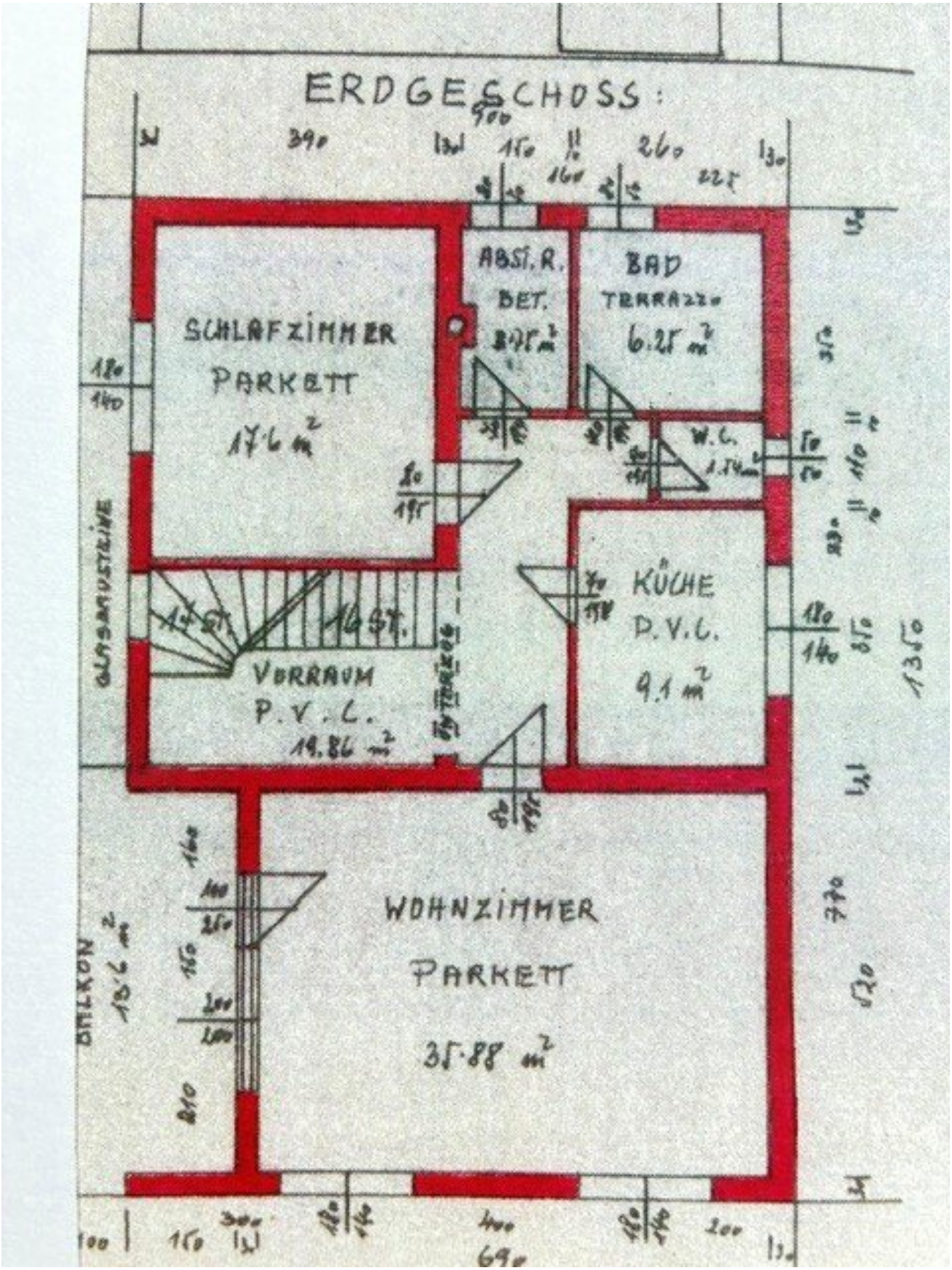


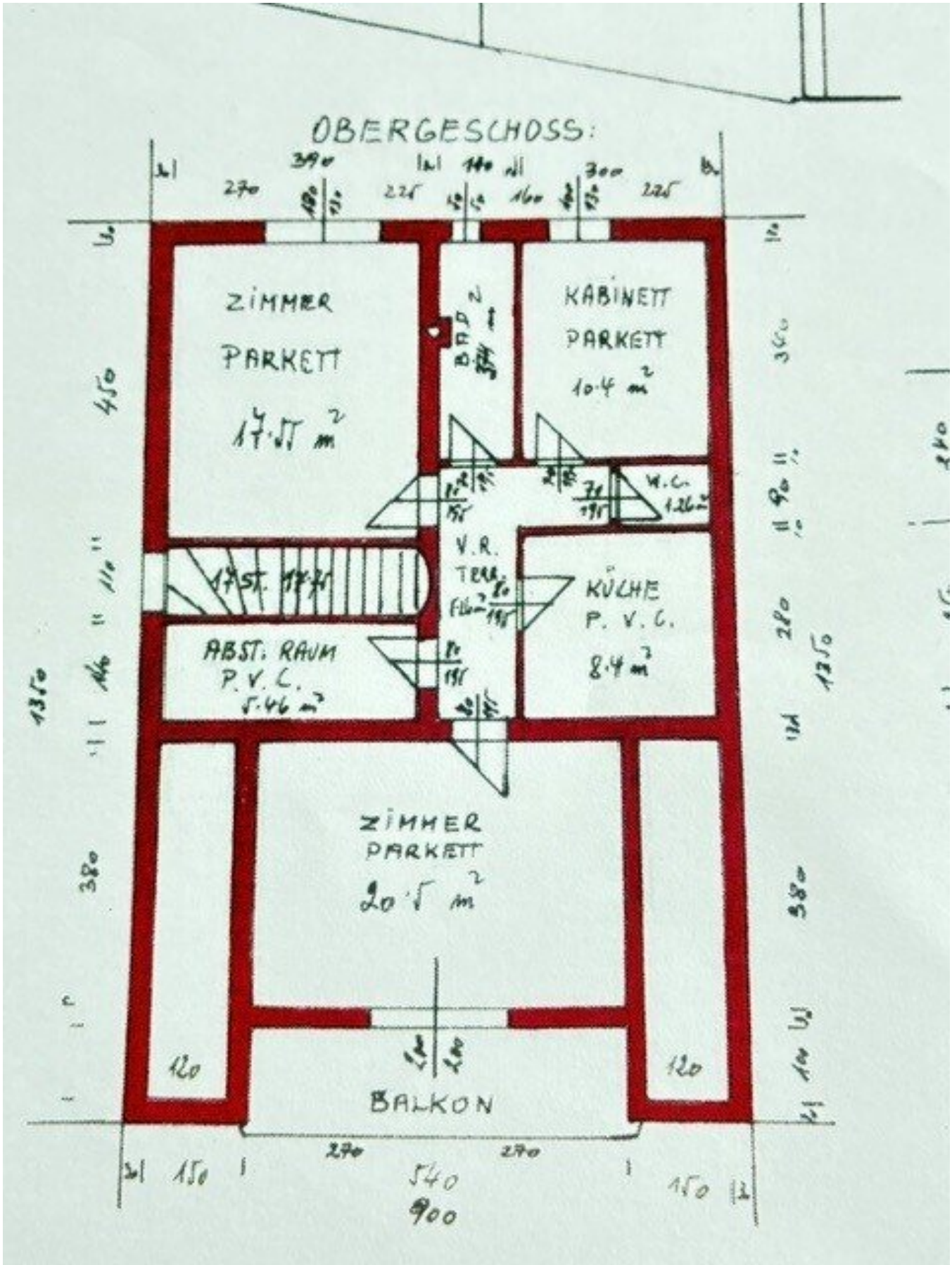


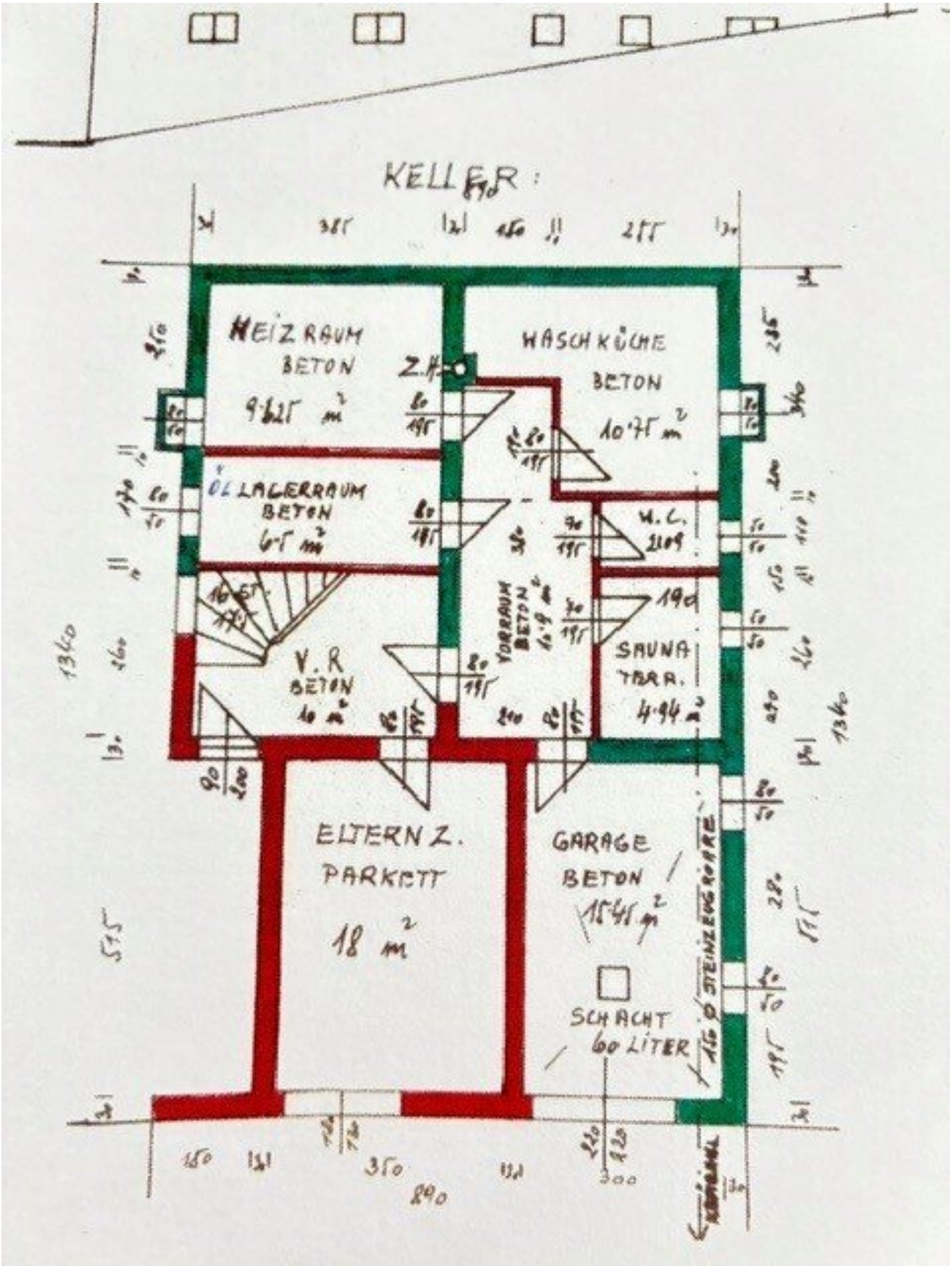




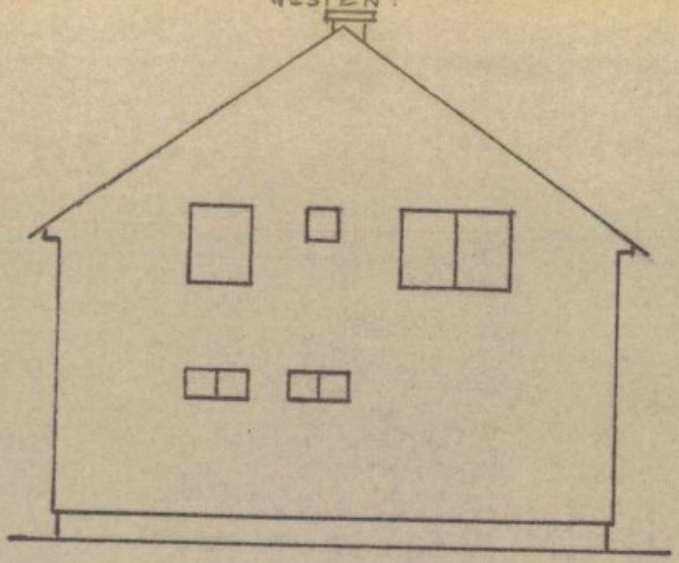



ERDGESCHOSS:
SCHLAFZIMMER
PARKETT
17.6 m²
ABST. R.
BET.
BAD
TERRAZZO
6.25 m²
W.C.
KÜCHE
P.V.C.
9.1 m²
14 ST.
VORRAUM
P.V.C.
19.86 m²
WOHNZIMMER
PARKETT
35.88 m²
BALKON
AUSSENJALOUSIE


OBERGESCHOSS:
ZIMMER
PARKETT
17.5 m²
KABINETT
PARKETT
10.4 m²
V.R.
KÜCHE
P. V. C.
8.4 m²
ABST. RAUM
P. V. C.
5.46 m²
ZIMMER
PARKETT
20.5 m²
BALKON
270
225
160
225
450
380
540
900

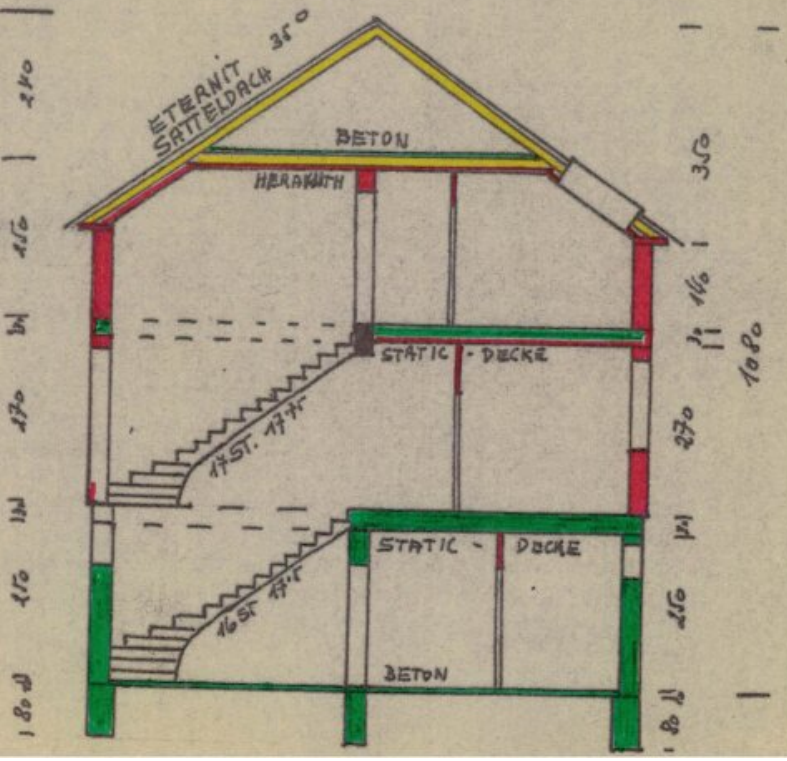

KELLER:
HEIZRAUM
BETON
9.62 m²
Z.H.
WASCHKÜCHE
BETON
10.77 m²
ÖL LAGERRAUM
BETON
6.5 m²
W.C.
2.09
V.R
BETON
10 m²
VORRAUM
BETON
SAUNA
TRAR.
4.94 m²
ELTERN Z.
PARKETT
18 m²
GARAGE
BETON
15.41 m²
SCHACHT
60 LITER
16 Ø STEINZEUGROHRE

WESTEN:



BAUPLATZ	460	m²
VERBAUTE FLÄCHE	121.5	m²
UMBAUTER RAUM	1099	m³
WOHNNUTZFLÄCHE	185.9	m²

SCHNITT:



Objektbeschreibung

In wunderbarer Grünruhelage, **nur 7 km von der Wiener Stadtgrenze** entfernt, umgeben vom schönen Wiener Wald, in einer ruhigen Seitengasse, befindet sich dieses leistbare, charmante Wohnhaus, das Ihre zukünftige Wohlfühloase werden kann. Das Haus ist umgeben von einem uneinsehbaren, sonnigen Garten mit westseitiger Terrasse.

Dieses solide, massiv in Ziegelbauweise errichtete Einfamilienhaus aus den Jahren 1972–1978 bietet mit rund **193 m² Wohnfläche**, drei Ebenen und einem **605 m² großen Grundstück** außergewöhnlich viel Platz für eine große Familie oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Die Hanglage prägt das Haus und den Garten auf besondere Weise. Das teilweise aus dem Gelände herausragende **Untergeschoss** bietet neben den klassischen Nebenräumen einen großzügigen Eingangsbereich sowie ein Gästezimmer und ist damit weit mehr als ein herkömmlicher Keller.

Der **überdachte Hauseingang mit einer kleinen Sitzgelegenheit** befindet sich ebenerdig und wird über den Vorgarten erreicht. Von hier führt die massive, mit Steinbelag ausgeführte Treppe in das darüberliegende Wohngeschoss.

Das **Wohngeschoss mit rund 92 m²** verfügt über einen Vorraum, eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum **13,60 m² großen Balkon**, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschtisch, ein separates WC sowie einen Abstellraum.

Das **ausgebaute Dachgeschoss mit rund 73 m²** bietet ein Vorzimmer, ein Kabinett, einen Abstellraum, zwei großzügige Schlafzimmer – eines davon mit Zugang zur **8 m² großen Loggia** – sowie ein weiteres Zimmer, ein kleines Duschbad und ein separates WC.

Im **Untergeschoss mit 88,26 m² Geschossfläche** befinden sich neben dem rund 10 m² großen Vorzimmer und dem rund 18 m² großen Gästezimmer ein WC, ein gemütliches Kellerstüberl, Waschküche, Heizraum und Öllagerraum. Die im Haus integrierte **Garage mit rund 15,45 m²** ist ebenfalls in dieser Geschossfläche enthalten.

Auch der Garten hat durch die Hanglage seinen eigenen Charakter. Der **westseitig ausgerichtete, nahezu uneinsehbare Garten** ist auf drei Ebenen angelegt und von einer dichten Hecke umgeben. Direkt beim Haus befindet sich eine großzügige Terrasse mit Gartenhäuschen. Über weitere Stufen gelangt man in die höher gelegenen Gartenbereiche – viel Privatsphäre und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten inklusive.

Das Haus ist **solide gebaut und grundsätzlich gut erhalten, entspricht jedoch in Ausstattung und Gestaltung weitgehend seinem Baualter**. Wer moderne Wohnansprüche verwirklichen möchte, findet hier eine großzügige Basis für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Die Kombination aus **193 m² Wohnfläche, zahlreichen Zimmern, drei Ebenen, integrierter Garage und einem 605 m² großen, uneinsehbaren Garten** macht diese Liegenschaft besonders interessant für eine große Familie. Ebenso bietet die Raumaufteilung gute Voraussetzungen für ein **Generationenhaus**, bei dem auch mehrere Generationen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten haben.

Die Erstellung eines Energieausweises ist in Ausarbeitung.

Aktuelle Betriebskosten:

Rauchfangkehrgebühr jährlich € 96,-

Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Kanal, Müll etc.) monatlich € 186,--

Heizkosten mit Warmwasser 3000 l jährlicher Verbrauch, entspricht aktuell monatlich € 458,-- (€ 1,85 p.L)

Hausversicherung jährlich € 1.258,30

Wasser jährlich ca. 360,-- (ohne Poolbefüllung)

Ein Haus mit viel Raum, solider Substanz und einem Garten, der durch seine Hanglage vielfältige Möglichkeiten eröffnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <5.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <6.000m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap