Sonnige 275 m² Wohnfläche auf drei Ebenen – großzügiges Mehrfamilienhaus mit 877 m² Grundstück, Grünruhelage, Breitenfurt Ost



Objektnummer: 2480/45

Eine Immobilie von Alexandra Muck Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	274,70 m²
Nutzfläche:	336,20 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	650,00 m²
Keller:	34,10 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	759.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.763,00 €
Betriebskosten:	444,00 €
Heizkosten:	563,00 €

Infos zu Preis:

Heizkosten inkl. Warmwasser

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

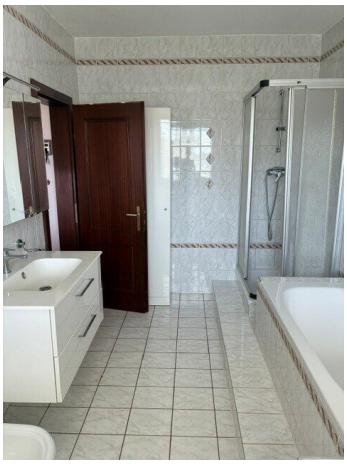
Ihr Ansprechpartner



H + 4 3 - (0) - 676 35 861 35

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



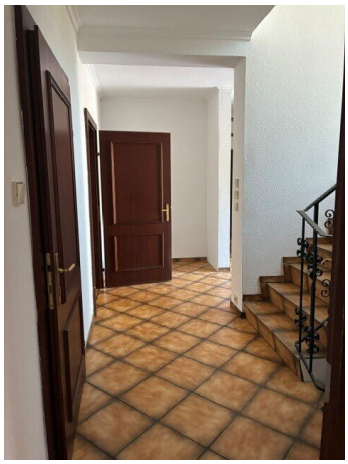

































fa
Miele























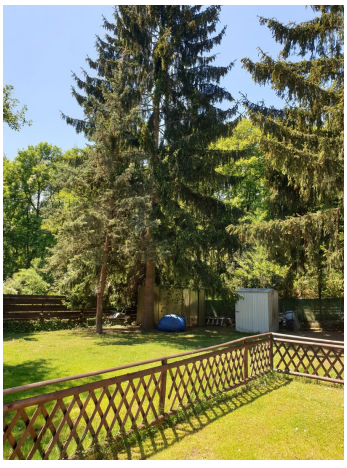














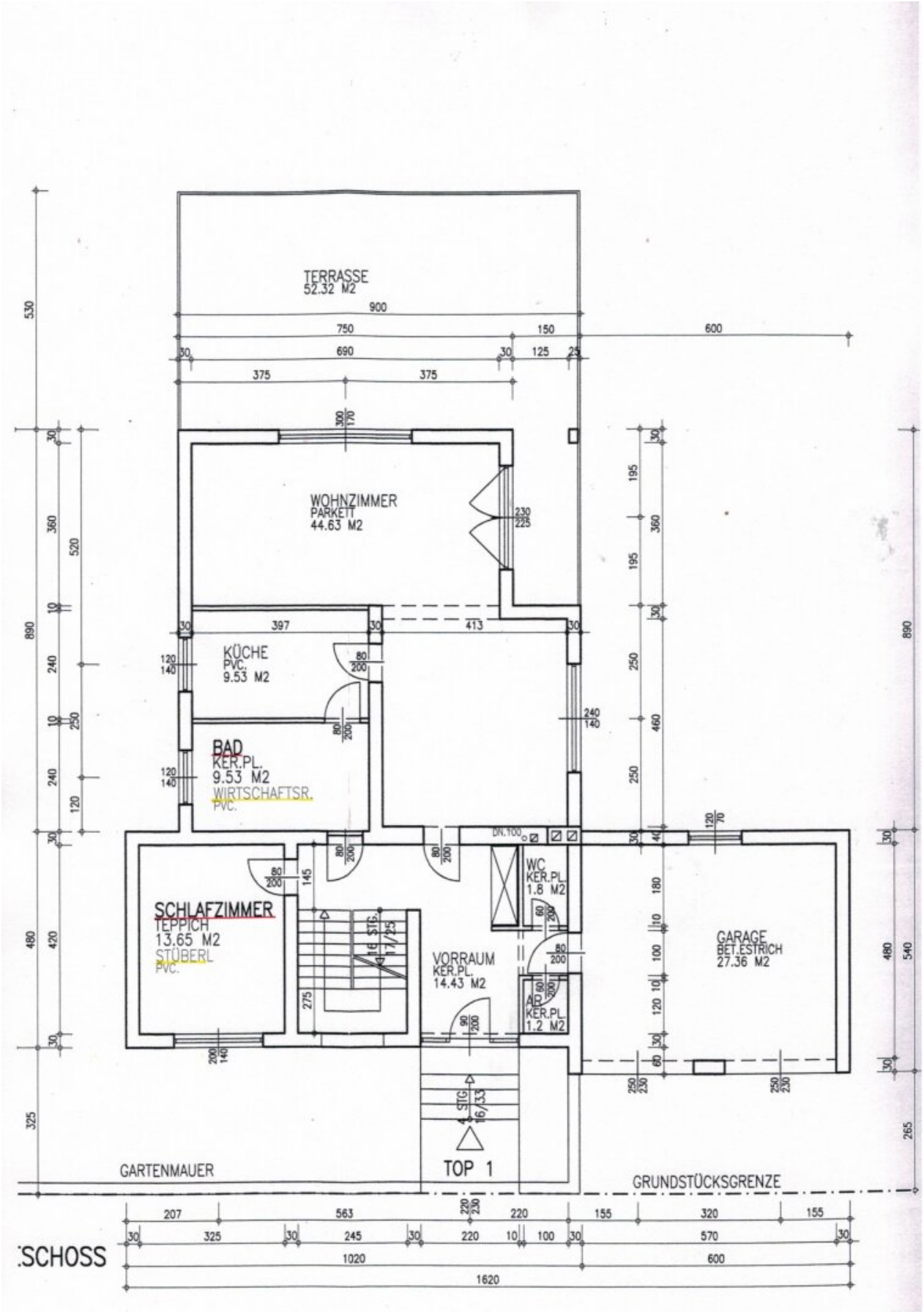


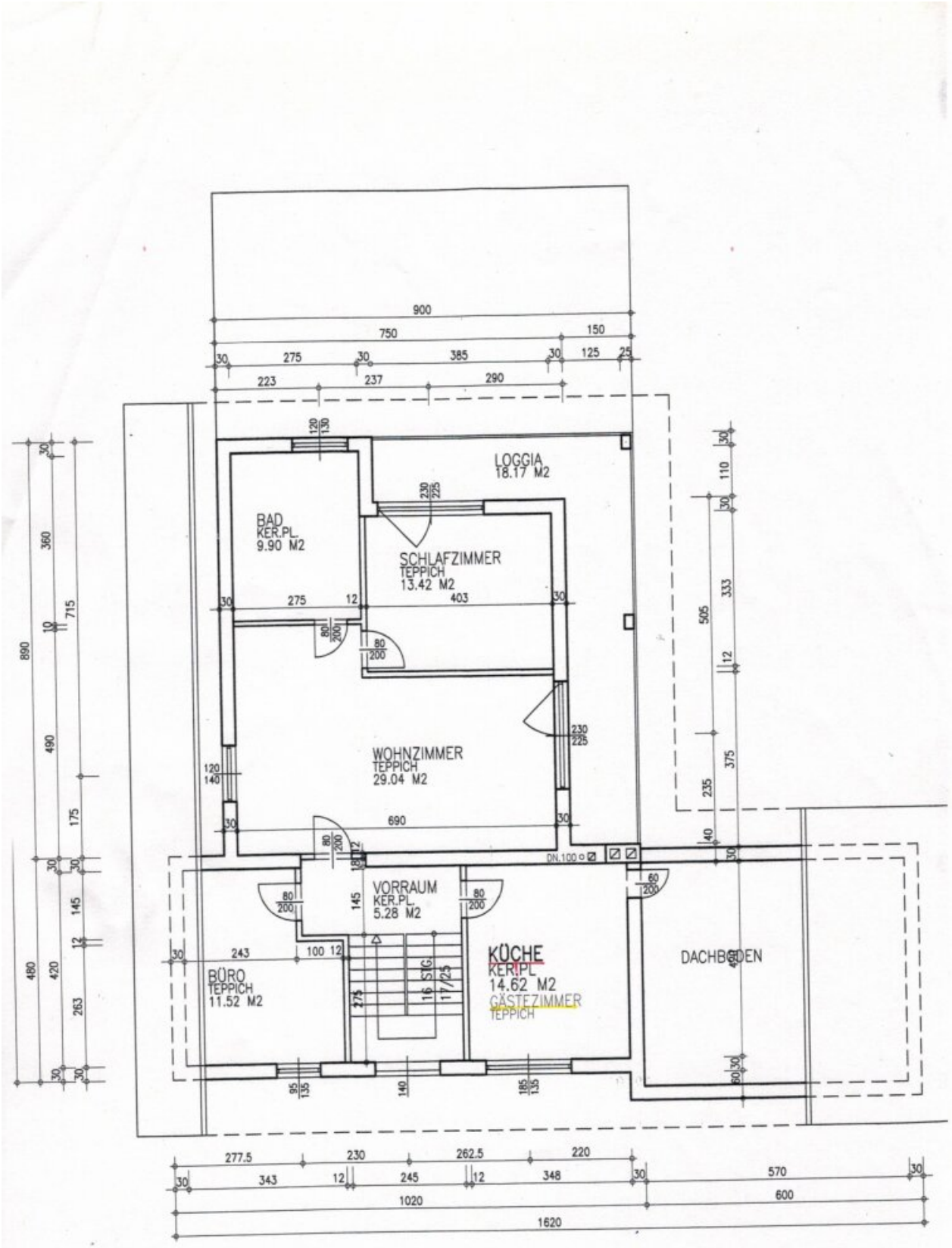




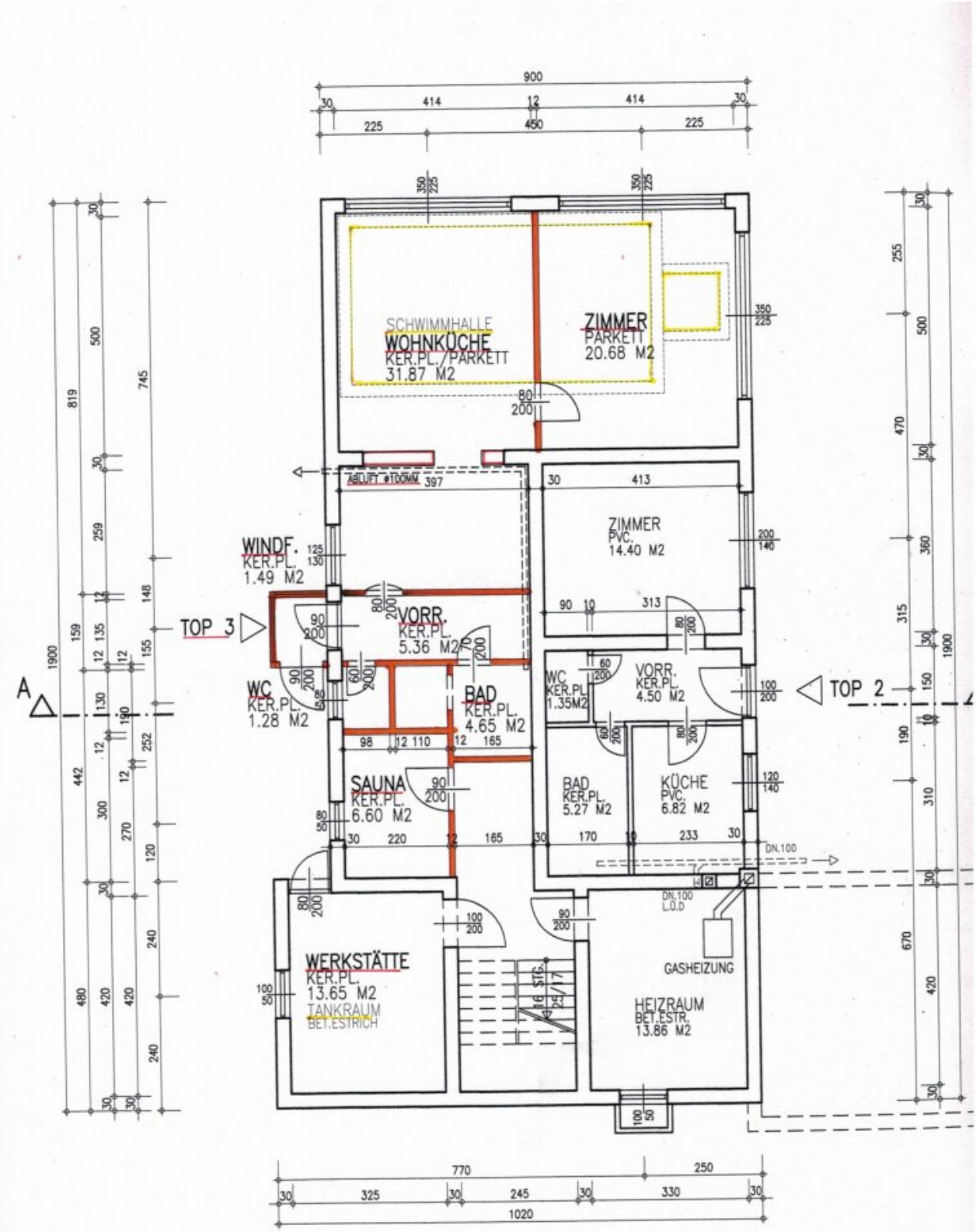




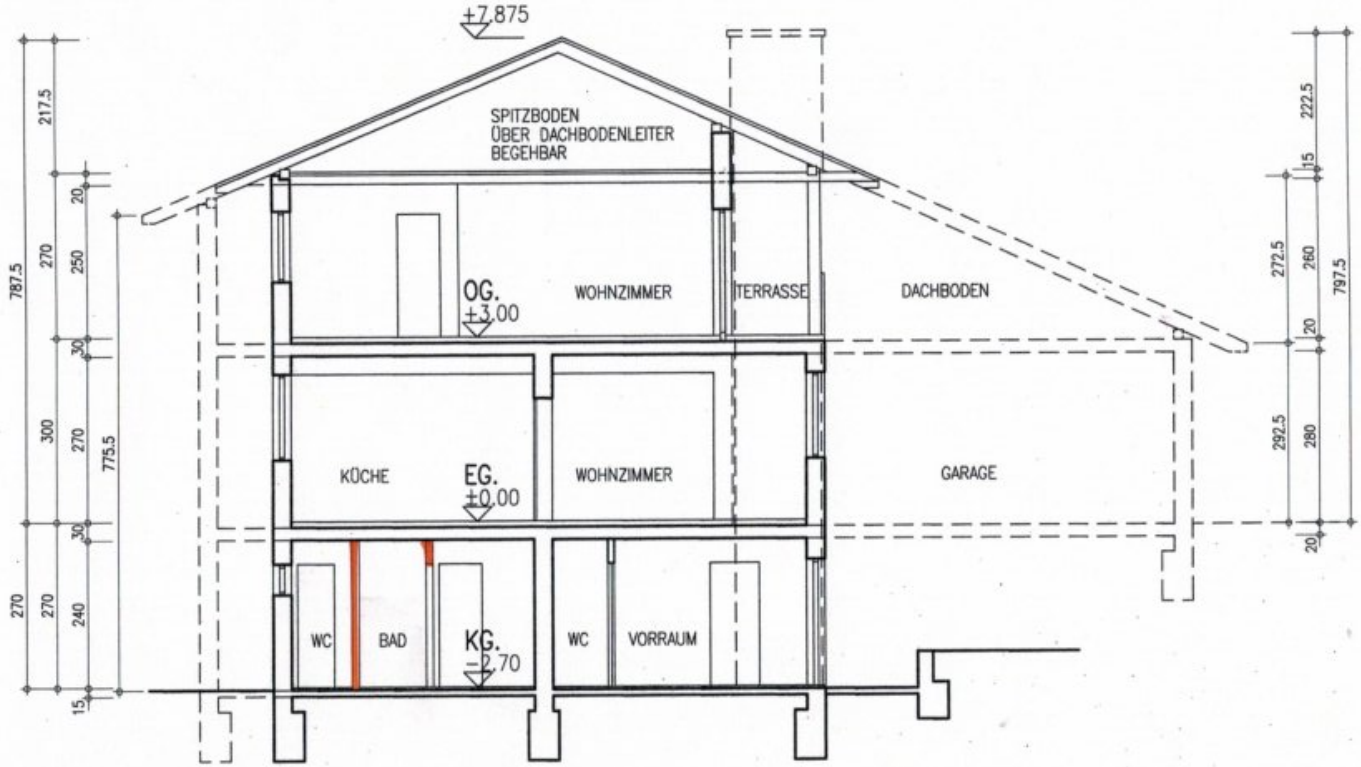

TERRASSE
52.32 M2
WOHNZIMMER
PARKETT
44.63 M2
KÜCHE
PVC.
9.53 M2
BAD
KER.PL.
9.53 M2
WIRTSCHAFTSR.
PVC.
SCHLAFZIMMER
TEPPICH
13.65 M2
STÜBERL
PVC.
VORRAUM
KER.PL.
14.43 M2
WC
KER.PL
1.8 M2
AR
KER.PL
1.2 M2
GARAGE
BET.ESTRICH
27.36 M2
TOP 1
GARTENMAUER
GRUNDSTÜCKSGRENZE
:SCHOSS



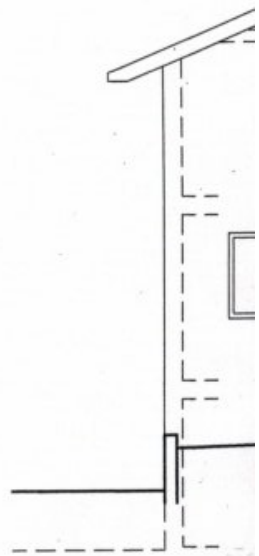
OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



SCHNITT A–A



ANSICHT NORD

Objektbeschreibung

Ein Haus mit außergewöhnlich viel Platz und außergewöhnlich vielen Möglichkeiten!

Dieses solide, in den späten 70er-Jahren in **massiver Baumeister- und Ziegelqualität** errichtete Haus bietet auf drei Ebenen insgesamt rund **275 m² Wohnfläche** und damit vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das **877 m² große Grundstück** ist eben, sonnig und nahezu uneinsehbar.

Großzügiges Wohnen auf drei Ebenen

Das **Erdgeschoss (Raumhöhe 2,70 m) mit ca. 93,57 m² Wohnfläche** mit direktem Zugang zur ca. 27 m² großen Doppelgarage verfügt über ein geräumiges Vorzimmer, einen kleinen Abstellraum, eine separate Toilette und ein Schlafzimmer, eine komplett ausgestattete Küche im Landhausstil, ein helles Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie einen großzügigen, offen gestalteten ca. 45 m² großen Ess- und Wohnbereich. Große Fensterflächen und die Terrassentüre sorgen für viel Licht und führen direkt auf die **ca. 52 m² große, südseitige Terrasse**.

Das **Dachgeschoss (Raumhöhe 2,50 m) mit ca. 83,78 m² Wohnfläche** bietet ein Vorzimmer, ein Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine moderne, nie benützte und komplett ausgestattete Wohnküche, 1 sonniges Badezimmer mit Badewanne und Dusche und WC. Wohn- und Schlafzimmer verfügen über einen Ausgang auf den **überdachten Holzbalkon von ca. 18 m² mit einem bezaubernden Ausblick**. Ein großer, trockener Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, außerdem steht ein weiterer Raum zur Nutzung als Büro zur Verfügung.

Im **Gartengeschoss, Raumhöhe 2,40 m, wurden 2002 zwei Wohneinheiten ausgebaut**. Die kleinere Wohnung Top 2 verfügt über ca. **32,34 m²** bestehend aus Vorzimmer, Küche, 1 Badezimmer, 1 WC und einem Wohn-Schlafzimmer. Die größere Wohnung, Top 3 verfügt über **ca. 65,33 m² Wohnfläche** ausgestattet mit einer modernen, offenen Küche ausgestattet mit allen Geräten, ein Badezimmer mit Waschtisch und Dusche, 1 separates WC, ein Vorzimmer mit Waschmaschinenanschluss, sowie Terrasse- und Gartenausgänge vom Wohn- und Schlafzimmer.

Beide Wohnungen im Untergeschoss verfügen über unabhängige, eigenständige Wohnungszugänge.

Im rückwärtigen Kellerbereich mit über ca. 34 m² Nutzfläche befinden sich Sauna, Heizraum und eine Werkstatt mit Gartenausgang.

Wohnen, Generationen verbinden oder zusätzlich vermieten

Die besondere Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Das Haus eignet sich für eine **Großfamilie**, für **Mehrgenerationenwohnen** oder für Eigentümer, die selbst großzügig wohnen und gleichzeitig **zusätzliche Mieteinnahmen erzielen** möchten.

Die Wohnungen im Gartengeschoss sind seit vielen Jahren (befristet) vermietet; die Erdgeschosswohnung war bis vor kurzem vermietet und ist nun freistehend. Die Dachgeschosswohnung steht ebenso frei. Damit bietet das Haus eine interessante Kombination aus **großzügiger Eigennutzung und zusätzlichem Vermietungspotenzial**.

Solide Substanz mit Potenzial zur individuellen Modernisierung

Die Immobilie wurde massiv errichtet und verfügt über eine **grundsätzlich sehr gute Bausubstanz**; die vorhandene Haustechnik funktioniert einwandfrei. Das Haus befindet sich allerdings in einem dem Baualter entsprechenden Zustand und bietet daher die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Insbesondere **Fenster, Wärmedämmung oder die Innenausstattung** können schrittweise an heutige Wohnansprüche angepasst werden.

Beheizt wird das Haus über eine **zentrale Gasheizung**, manche Wohneinheiten verfügen über eigene Subzähler.

Der nahezu ebene, gepflegte Naturgarten ist nach Süden ausgerichtet, nahezu uneinsichtig und mit schönem Baumbestand versehen. Die Wohnungen im Gartengeschoss haben ihre eigenen kleinen Gartenbereiche. Ein bis zwei PKW Stellplätze stehen neben der angebauten Doppelgarage zusätzlich noch zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Klinik <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <10.000m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap