# Stilvoller Villen-Bungalow mit eigenem Poolhaus auf großzügigem Parkgrundstück in Breitenfurt



Wohnzimmer mit Blick zur Bibliothek

## Objektnummer: 1551/720

## Eine Immobilie von Pajor Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bungalow |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2384 Breitenfurt bei Wien |
| **Baujahr:** | 1950 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 201,38 m² |
| **Nutzfläche:** | 307,63 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 143,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,51 |
| **Kaufpreis:** | 1.495.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

53.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lissy Pajor**

Pajor Immobilien
Hauptstraße 51
2340 Mödling

H +43 676 84 23 72 224




















KI-bearbeitet - Einrichtungsvorschlag




KI-bearbeitet - kein Wasser im Pool und Springbrunnen derzeit


PAJOR



























































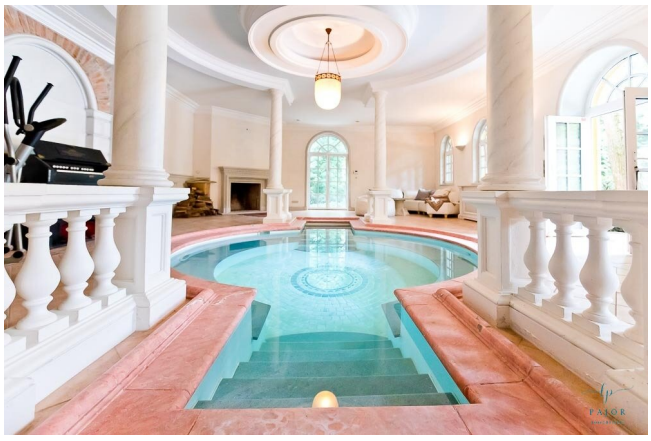










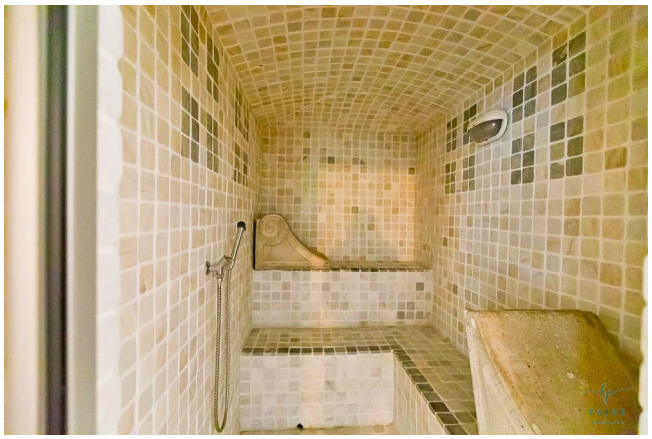


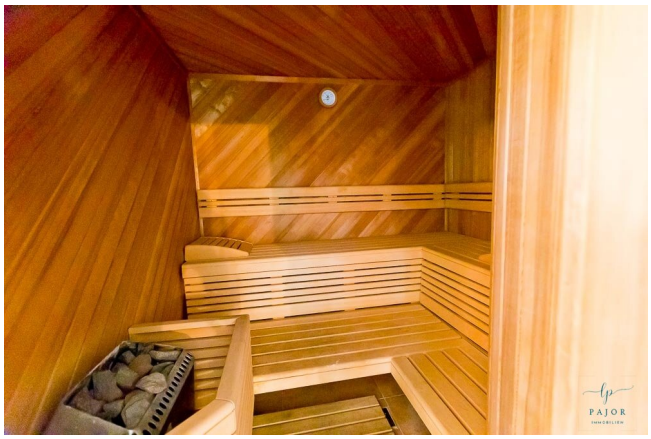






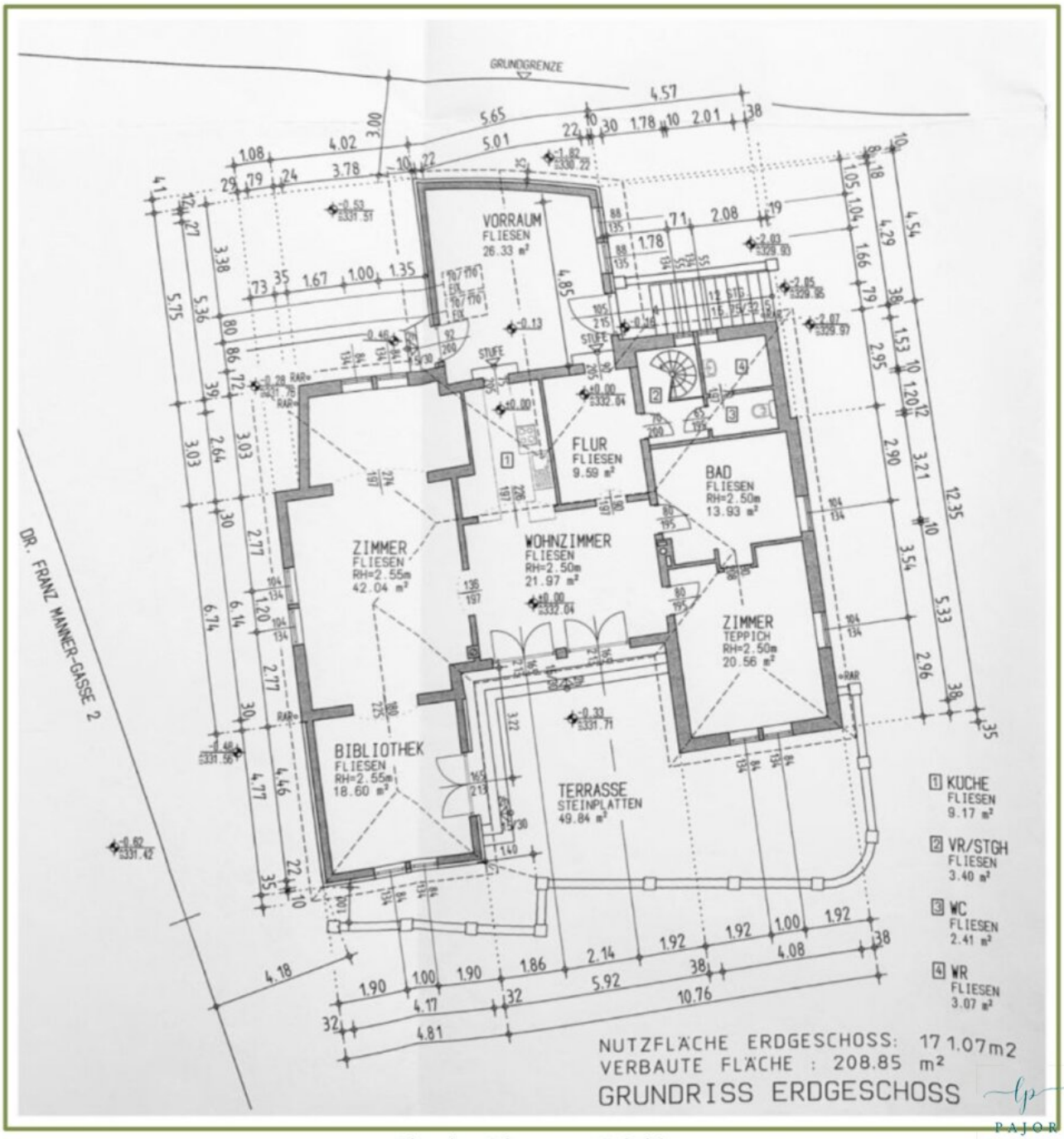




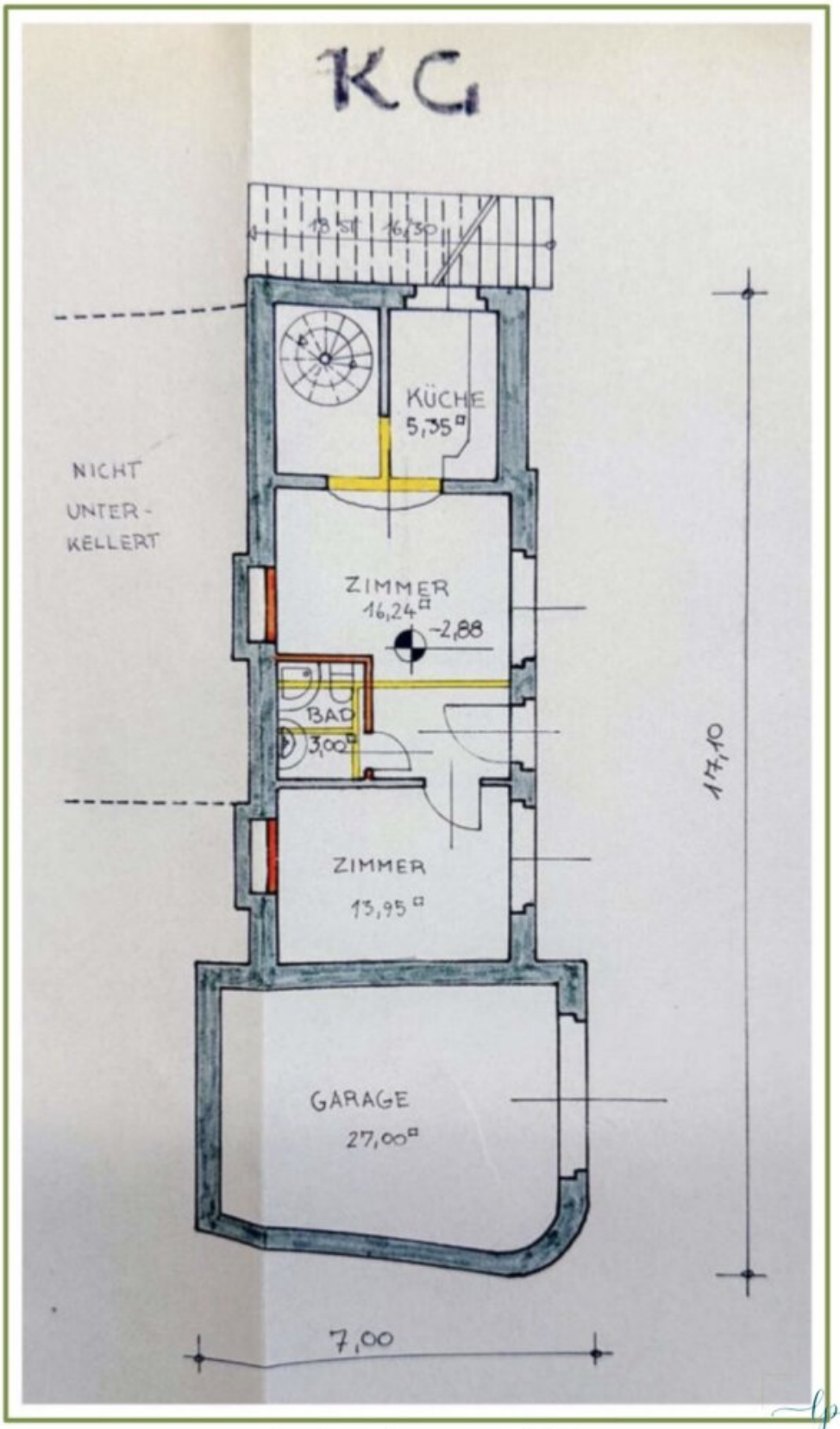



Vaillant
Auto
18,0 °C
10:28
21,0 °C
Wunschtemp. Heizen 5,0 °C
Menü
Betriebsart


A
B
C
div.Melder aktiv
JABLOTRON
OASIS

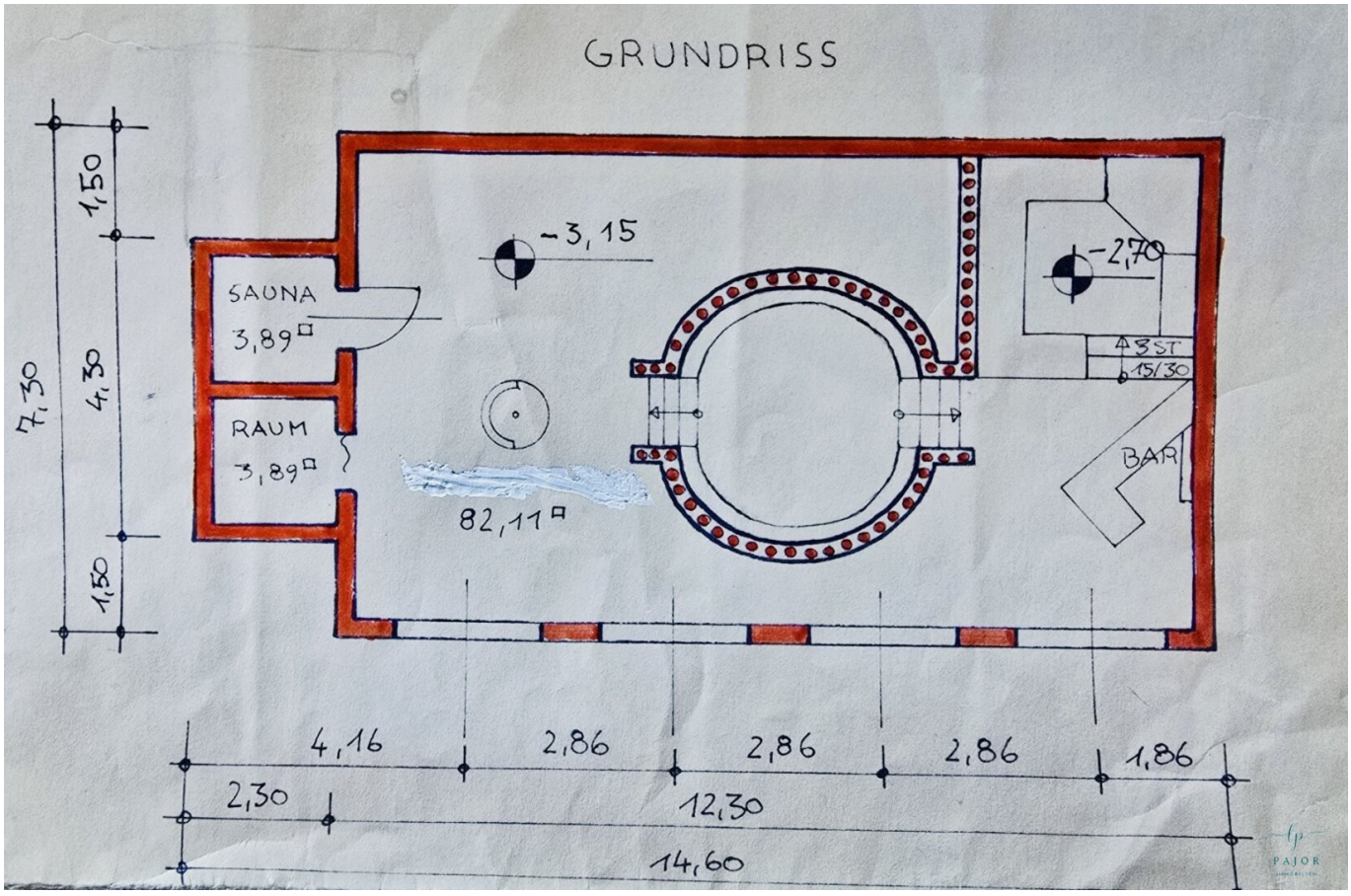



Planabweichungen möglich!




Planabweichungen möglich!

PAJOR
IMMOBILIEN


GRUNDRISS
7,30
1,50
4,30
1,50
SAUNA
3,89 □
RAUM
3,89 □
-3,15
-2,70
4 ST
15/30
BAR
82,11 □
4,16
2,86
2,86
2,86
1,86
2,30
12,30
14,60







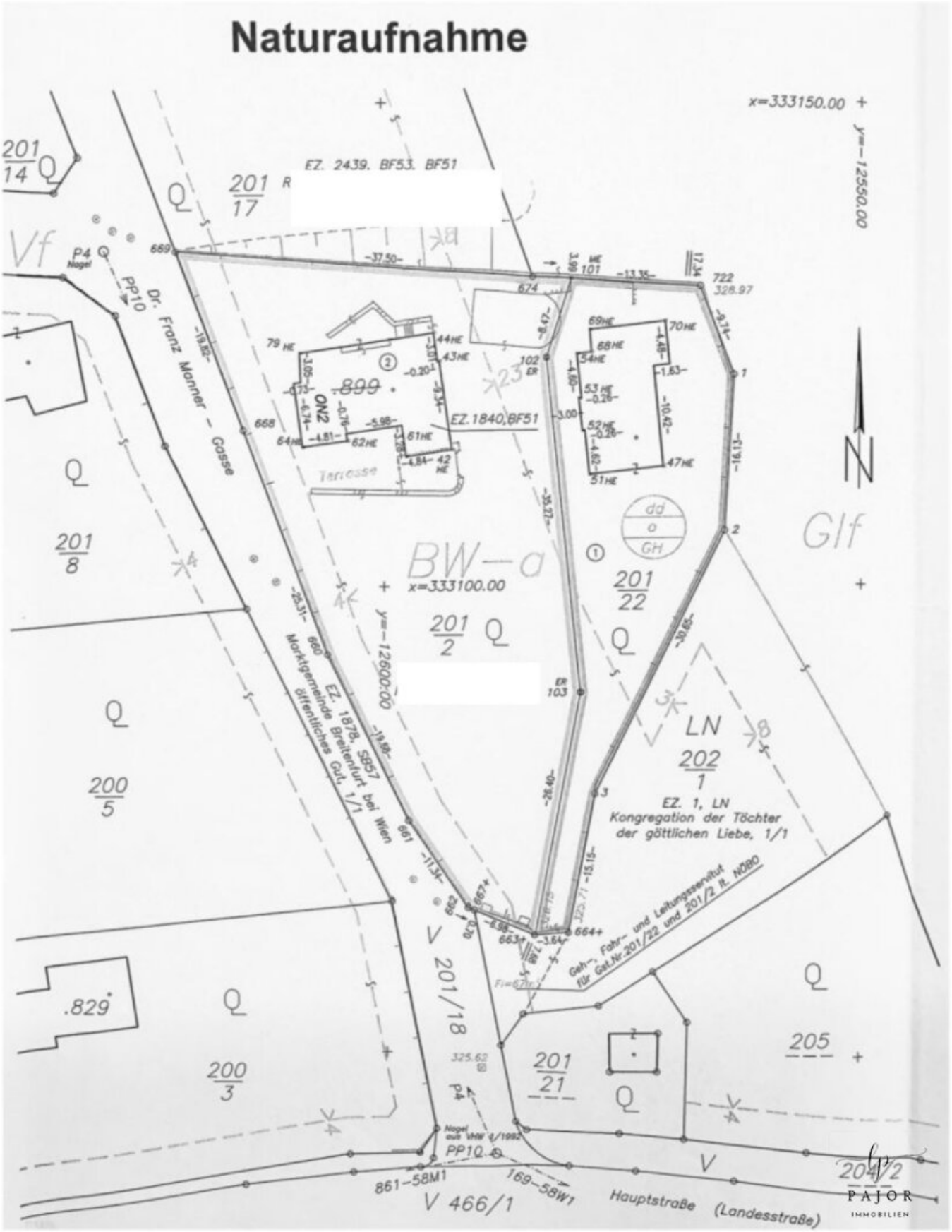




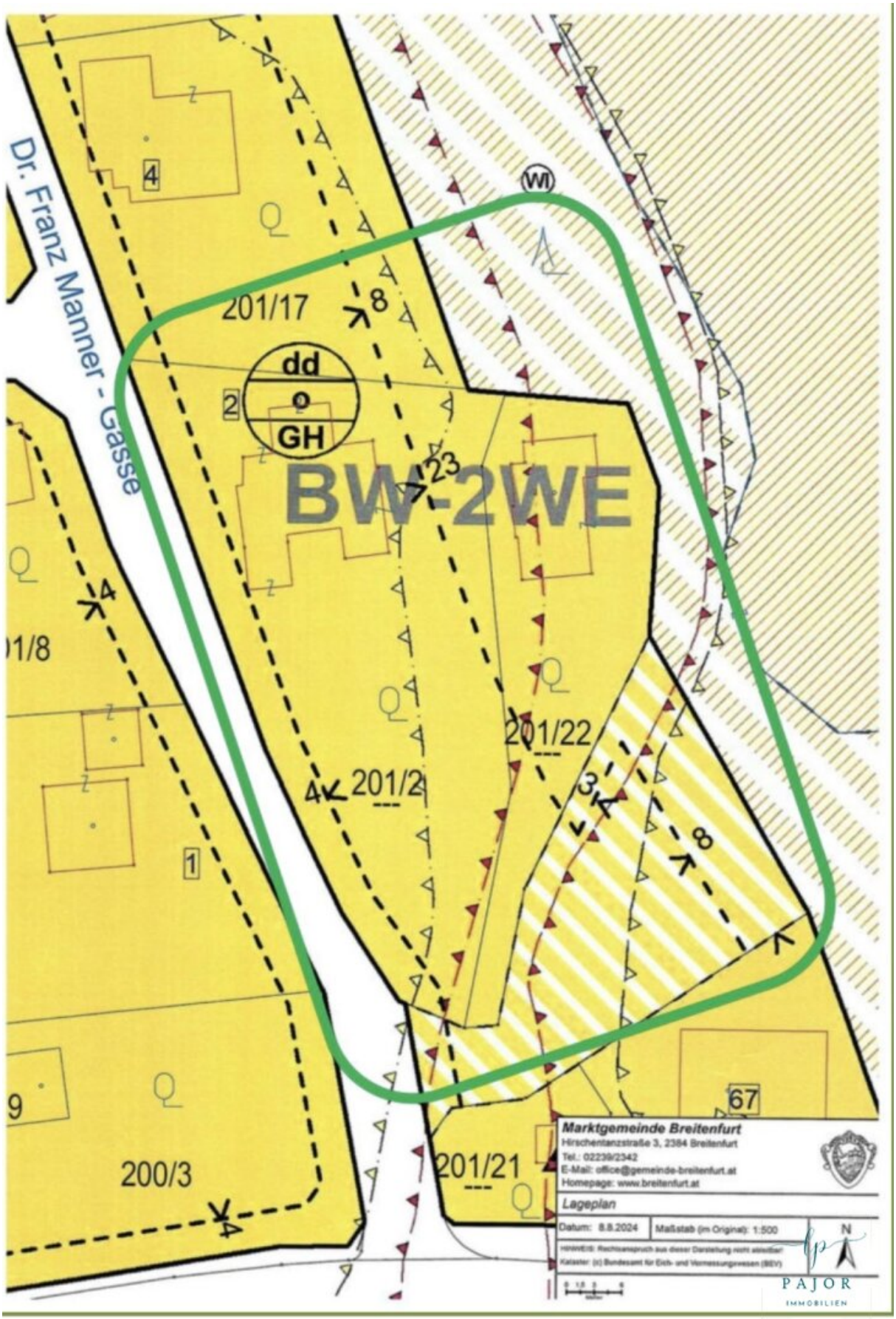


Planabweichungen möglich!

# Naturaufnahme




PAJOR IMMOBILIEN


Dr. Franz Manner - Gasse
201/17
dd
o
GH
2
BW-2WE
201/22
201/2
200/3
201/21
67
4
1
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3, 2384 Breitenfurt
Tel.: 02239/2342
E-Mail: office@gemeinde-breitenfurt.at
Homepage: www.breitenfurt.at
Lageplan
Datum: 8.8.2024
Maßstab (im Original): 1:500
N
PAJOR
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Dieses **außergewöhnliche Anwesen** besticht durch seine einzigartige Lage inmitten eines anspruchsvoll gestalteten Parks mit majestätischem Altbaumbestand. Die harmonische Verbindung aus stilvoller, klassischer Architektur und liebevoll erhaltenen historischen Details verleiht diesem Domizil eine unvergleichliche Aura von Exklusivität und zeitloser Eleganz.

Die **Grundsubstanz** des Wohnhauses wurde bereits im **Jahr 1930** vom ehemaligen **Dompfarrer von St. Stephan** errichtet und trägt somit ein traditionsreiches Erbe in sich. Das **großzügige**, eingeschossige Wohnhaus im **Bungalowstil** überzeugt mit feinster Ausstattung und einer behaglichen Atmosphäre, die höchste Privatsphäre garantiert. Eine durchdachte Teilunterkellerung mit separater Einliegerwohnung unterstreicht die Flexibilität und den **gehobenen Wohnkomfort**. Die ursprünglich als repräsentative Zimmer konzipierten Räume können zu Kinderzimmern umgestaltet werden, wodurch das Anwesen ideal für anspruchsvolle Familien geeignet ist. Bei der behutsamen Sanierung wurde besonderer Wert darauf gelegt, die originalen **Stuckelemente** und charakteristischen **Architekturen** zu bewahren – ein **stilistisches Erbe**.

Im **Jahr 1994** wurde das Wohnhaus elegant erweitert und saniert. Zudem entstand auf dem benachbarten Grundstück ein **exklusives Poolhaus**, die mit **Sauna**, **Dampfbad** und **offenem Kamin** höchsten Wellness-Ansprüchen gerecht wird.

Der sonnige, südlich ausgerichtete Park mit seinem sorgfältig gepflegten Rasen, dem **großen Outdoor-Pool**, großzügigen Sitz- und Liegemöglichkeiten sowie einem charmanten **Gartenpavillon** schafft eine Oase der Erholung und des Komforts. Dieses Anwesen vereint private Rückzugsmöglichkeiten mit **luxuriösem Ambiente** und bietet ein unvergleichliches Wohnerlebnis für höchste Ansprüche.

## Raumaufteilung und Ausstattung – Exklusives Wohnen mit durchdachter Eleganz

**Erdgeschoss / Wohnhaus (Wohnnutzfläche 163,13 m²/Nutzfläche ca. 171,07 m²) – Raumhöhe ca. 2,70 m**

Das **Herzstück** des Anwesens empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich inklusive **Vorraum und eleganter Garderobe (ca. 26,33 m²)**, der einen direkten Zugang zu Garten, **Poolbereich** und dem stilvollen Nebengebäude bietet. Ein repräsentativer Flur mit weiterer **Garderobe (ca. 9,59 m²)** verbindet die exquisiten Wohnräume. Das **imposante Wohnzimmer** mit **Bürobereich (ca. 42,04 m²)** und die angrenzende **Bibliothek (ca. 18,60 m²)** laden gleichermaßen zum repräsentativen Empfang oder zu ruhigen Lesestunden ein. Die **Küche (ca. 9,17 m²)** mit offenem, lichtdurchflutetem **Essbereich (ca. 21,97 m²)** öffnet sich zur südlich ausgerichteten großzügigen **Terrasse (ca. 49,84 m²)** und dem weitläufigen Garten –

ein perfekter Ort für gesellige Anlässe oder mediterrane Momente im Freien.

Das private Refugium umfasst ein **edles Schlafzimmer (ca. 20,56 m²)** sowie ein exklusives **Badezimmer** mit Badewanne und separater Dusche **(ca. 13,93 m²)**.

**Gäste-WC (ca. 2,41 m²)** und ein funktionaler Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie moderner **Technikraum** mit **Gastherme** und **Luft-Wärmepumpe** für Warmwasser **(ca. 3,07 m²)** runden das Raumangebot ab. Über eine stilvolle Wendeltreppe gelangt man in das Untergeschoss, wo sich eine separate Einliegerwohnung befindet.

**Untergeschoss / Einliegerwohnung (Wohnnutzfläche ca. 38,25 m²) – Raumhöhe ca. 2,60 m**

Das Untergeschoss präsentiert ein behagliches **Wohnzimmer (ca. 16,24 m²)**, ein komfortables **Schlafzimmer (ca. 13,95 m²)** sowie ein eigenes **Badezimmer** mit **Dusche und Toilette**. Eine kompakte, offene und praktische **Küche (ca. 5,35 m²**) sorgt für eigenständigen Wohnkomfort, verbunden durch einen privaten Vorraum mit der Wendeltreppe zum Erdgeschoss.

**Garage (Nutzfläche ca. 27,00 m²)**

Eine geschützte Garage bietet Platz für einen PKW und ergänzt das exklusive Angebot der Immobilie.

## Poolhaus & Nebengebäude (ca. 89,89 m²) – Wellnessoase mit Stil

Ein großzügiger, offener **Schwimmbereich** (ca. 82,11 m²) mit offenem Kamin, stilvollem Bar- und Loungebereich sorgt für luxuriöse Entspannung. Ergänzt wird das Ensemble durch einen exklusiven **Saunaraum** mit **Dampfbad**, angrenzendem **Duschbereich** (ca. 7,78 m²) sowie einen praktischen Abstellraum mit modernen Anschlüssen und Gas-Therme.

## Hochwertige Ausstattung und technische Highlights

- Solides Ziegelmassivhaus ca. aus dem Jahr 1950
- 38 cm starker Ziegelmassiv Bauweise
- 2010 durch einen Zubau erweitert
- Umfangreiche Sanierung & Zubau (2008–2010) dieser verfügt über einen hochwertigem Vollwärmeschutz mit neuem Dach, Fassade, Fensteraustausch und eleganten Innenumbauten

- Neueste Einbauküche (ca. 2015) mit Premiumgeräten (inkl. Teppanyaki-Grill) und integriertem Barbereich
- Exklusive Terrakotta-Fliesen im Erdgeschoss, außer Schlafzimmer mit weichem Teppichboden
- Luxuriöses Badezimmer aus Feinsteinzeug mit Eckbadewanne und Dusche
- Kostbare Stuckverkleidungen verleihen den Wohnräumen historischen Charme
- Moderne Heizung mit 2023 erneuerter Gastherme und Luft-Wärmepumpe für Warmwasser
- Stimmungsvolle Wärme durch 2023 neu errichteten Kachelofen mit großem Sichtfenster
- Bewässerungsanlage wurde 2024 erneuert
- Hochwertige Holz- und teilweise Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung (Erneuerung 2006), teils mit Isolier-Sicherheitsglas (Erneuerung 2010)
- Massive Vollholz-Innentüren und maßgefertigte Einbauschränke im Eingangsbereich sowie Garderobe
- Bibliothek und Büro sind mit eingebauten, maßgeschneiderten Bücherregalen ausgestattet
- Umfassende Alarmanlage für höchste Sicherheit
- Separate Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigenem Eingang und Kachelofen, ideal für Gäste oder größere Kids

## Outdoor-Exklusivität – Garten & Poolbereich

- Großzügige, sonnige Südterrasse mit edlem Steinbelag, ideal für sommerliche Veranstaltungen

- Wunderschöner, uneinsehbarer Garten mit altem Baumbestand und stilvollem Pavillon (2022 errichtet, flexibel positionierbar)

- Luxus-Pool (ca. 9 x 4 m) mit Sandfilteranlage, beheizbar und Gegenstromanlage für sportliche Schwimmer

- Anmutiger Springbrunnen im Innenhof als optischer Mittelpunkt

- Vollautomatische Bewässerungsanlage und durchdachtes Lichtkonzept für stimmungsvolle Abende

- Straßenseitige, schmiedeeiserne Umzäunung mit elektrischem Einfahrtstor sowie klassische Stöckelpflasterung im Einfahrts- und Hofbereich

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.500m
Klinik <2.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <7.000m
U-Bahn <10.000m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap