READY TO LIVE – PANORAMAHAUS | WIEN IM RÜCKEN. WIENERWALD IM BLICK.



Objektnummer: 4356/578

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	223,71 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	609,00 m²
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	797.900,00 €
Kaufpreis / m²:	3.566,67 €

Provisionsangabe:

28.724,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5


MANSICHT
iell unmöbliert
© Di Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© Di Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© Di Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


WOHNINSPIRATION
Virtueller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


NINSPIRATION
ueller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


HNINSPIRATION
ueller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


WOHNINSPIRATION
Virtueller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


HNINSPIRATION
eller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


HNINSPIRATION
eller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


HNINSPIRATION
tueller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


HNINSPIRATION
tueller Einrichtungsvorschlag
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


real good living
REAL ESTATE SERVICES
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

ERDGESCHOSS



KI-gestützter Einrichtungsvorschlag · Darstellung nicht maßstabsgetreu · Flächen laut Vorlage, ca.-Angaben.

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

SOUTERRAIN & GARAGE



KI-gestützter Einrichtungsvorschlag · Darstellung nicht maßstabsgetreu · Flächen laut Vorlage, ca.-Angaben.
Raumnutzung gemäß genehmigtem Bestand.

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Objektbeschreibung

WIEN IM RÜCKEN. WIENERWALD IM BLICK.

ANKOMMEN. EINZIEHEN. AUSBLICK GENIESSEN.

Ein Zuhause für Menschen, die Natur, Weite und Privatsphäre lieben – und einen Ausblick suchen, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Dieses gepflegte und bereits modernisierte Einfamilienhaus verbindet komfortables Wohnen auf einer Hauptebene mit sonnigen Terrassen, geschützten Veranden, einem direkt an das Esszimmer anschließenden Wintergarten und einem beheizbaren Swimmingpool. **Vom Wohnzimmer führt eine Schiebeglastür direkt auf die Terrasse.**

Das Besondere ist der **eindrucksvolle Weitblick über die grüne Landschaft bis zu den bewaldeten Hügeln und Bergen des Wienerwaldes**. Er begleitet das Wohnen aus den Räumen ebenso wie vom Garten, den Terrassen und Veranden. Die Weite der Umgebung wird damit zu einem wesentlichen Teil der Wohnqualität.

Das Haus wurde **2012 von der bisherigen Eigentümerin erworben, erneuert** und anschließend laufend gepflegt, technisch modernisiert und energetisch verbessert.

WEITBLICK, DER DEN ALLTAG VERÄNDERT

Den Morgen mit Blick ins Grüne beginnen, auf der Terrasse frühstücken, am Pool entspannen oder den Tag geschützt auf einer der Veranden ausklingen lassen: Dieses Zuhause bietet unterschiedliche Lieblingsplätze für jede Tageszeit.

Die erhöhte Lage und die **Südost- bis Südwestausrichtung** schaffen sonnige Wohn- und Außenbereiche. Der Blick über die umliegenden Grün- und Höhenzüge in Richtung Doktorberg und Höllenstein verleiht dem Haus seinen besonderen Charakter.

Die geschützte Position und die Einfriedung mit Sichtschutzverglasung sorgen für ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

DAS WOHNKONZEPT – DIE WICHTIGSTEN RÄUME AUF EINER EBENE

Über eine großzügig angelegte Außentreppe gelangt man zur überdachten, mit rötlichem Granit gestalteten Eingangsveranda.

Vom Entrée führt ein großzügiger Rundbogen in den zentralen Wohnbereich. Die annähernd quadratische Küche ist über einen breiten Durchgang mit den angrenzenden Tagesräumen verbunden.

Direkt an das Esszimmer schließt der rund 16 m² große Wintergarten an. Seine Verglasung bringt die Gartenatmosphäre ins Haus und schafft einen geschützten Platz zum Essen, Lesen oder Genießen des Ausblicks.

Das Wohnzimmer öffnet sich über eine Schiebeglastür direkt zur Terrasse. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen dem Wohnbereich und dem Aufenthalt im Freien.

Mehrere Ausgänge verbinden die Wohnräume mit den Terrassen, dem Garten und dem Swimmingpool. Auf der Hauptebene befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein separates Gäste-WC und ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche, Bidet und Waschtisch.

TERRASSEN, VERANDEN & GARTEN

Mehrere teilweise überdachte Terrassen und Veranden erweitern den Wohnraum ins Freie. Sie bieten Platz für einen großen Esstisch, eine Gartenlounge oder ruhige Stunden mit einem Buch.

Neben den sonnigen Aufenthaltsbereichen auf der Südseite stehen auf der Rückseite angenehm beschattete Gartenplätze zur Verfügung – eine willkommene Alternative an heißen Sommertagen.

Der gepflegte Garten wird durch einen Rasenroboter betreut und ist unmittelbar nutzbar.

BEHEIZBARER POOL MIT ABDECKUNG

Der Swimmingpool liegt auf der sonnigen Südseite des Hauses und ist in den Garten eingebettet.

Eine **eigene Poolwärmepumpe und eine Abdeckung** erhöhen den Komfort und ermöglichen eine verlängerte Nutzungssaison. Auf den angrenzenden Terrassen finden Sonnenliegen und Sitzgelegenheiten ihren Platz.

SOUTERRAIN MIT VIELSEITIGEN ZUSATZFLÄCHEN

Das Souterrain ist über eine Innentreppe erreichbar; zusätzlich ist ein Stufenlift vorhanden.

Mit Raumhöhen von ungefähr 2,50 Metern sowie natürlicher Belichtung und Belüftung über

Lichtschachtfenster bietet diese Ebene vielseitig nutzbare Flächen.

Hier befinden sich:

- weitere Aufenthalts- und Hobbyräume,
- ein derzeit als Sommer-Schlaf- beziehungsweise Gästezimmer genutzter Raum,
- ein Saunaraum,
- ein Badezimmer mit Dusche und Toilette,
- eine Weinstube mit separatem, natürlich kühlem Weinkeller,
- der Heiz- und Technikraum,
- zahlreiche Einbauschränke und zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Nutzung der einzelnen Räume richtet sich nach ihrer jeweiligen baurechtlich genehmigten Widmung.

ZUSÄTZLICHER STAURAUM IM DACHBODEN

Der Dachboden ist über eine ausziehbare Dachbodentreppe erreichbar. Er bietet zusätzliche Lager- und Abstellflächen, teilweise mit gut nutzbarer Raumhöhe.

Ein Ausbau zu regulärer Wohnfläche wird nicht zugesichert und wäre technisch sowie behördlich zu prüfen.

BEREITS MODERNISIERTE TECHNIK

Die technische Ausstattung umfasst insbesondere:

- Wärmepumpe für das Haus,
- Photovoltaikanlage,
- zusätzliche Solaranlage,
- Vollwärmeschutzfassade,
- Wärmeabgabe über Radiatoren,

- Außenrollläden,
- beheizbaren Swimmingpool mit eigener Wärmepumpe und Abdeckung,
- Stufenlift zum Untergeschoss,
- Rasenroboter,
- motorbetriebenes Garagentor.

Parkett- und Fliesenböden sowie zahlreiche Einbauschränke ergänzen die Ausstattung.

PLATZ FÜR BIS ZU VIER FAHRZEUGE

Von der Straße führt die Einfahrt zum überdachten und seitlich geschützten Stellplatzbereich mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge.

Dahinter befindet sich eine geschlossene Garage mit motorbetriebenem Tor für ein weiteres Fahrzeug. Der Stellplatzbereich liegt unterhalb der Wohnebene und ist von den privaten Garten- und Aufenthaltsbereichen getrennt.

SOFORT BEZIEHBAR – MIT RAUM FÜR DIE EIGENE HANDSCHRIFT

Das Haus präsentiert sich gepflegt und ist sofort beziehbar. Eine Übernahme der Möblierung ist auf Wunsch nach Vereinbarung möglich.

Die bereits modernisierte technische Basis mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, zusätzlicher Solaranlage und Vollwärmeschutz ermöglicht es, die persönliche Gestaltung auf einzelne Räume und Oberflächen zu konzentrieren. Mit einem individuellen Farb-, Licht- und Einrichtungskonzept lässt sich der gewachsene Charakter des Hauses zeitgemäß weiterentwickeln.

Beim Erwerb erhalten Sie eine kostenlose einstündige Architektur- und Einrichtungsberatung mit Dipl.-Ing. Arch. Ljupka Zanoni.

DIE LAGE – WIENERWALD VOR DER HAUSTÜR, WIEN GANZ NAH

Die Immobilie befindet sich in einer erhöhten und ruhigen Wohnlage von **Breitenfurt bei Wien**, eingebettet in die Landschaft des Wienerwaldes und nahe dem Wiener Stadtrand.

Obwohl die Hauptstraße rasch erreichbar ist, liegt das Haus erhöht und abgeschirmt. Die

Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt.

Waldgebiete, Spazier- und Wanderwege sowie Reit- und Mountainbikerouten bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Golf, Tennis und gastronomische Angebote befinden sich im Ort beziehungsweise in der näheren Umgebung.

Kindergärten, Volksschule, Musikschule, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in Breitenfurt zur Verfügung.

Über die Breitenfurter Straße sind Wien-Liesing, Perchtoldsdorf und die südlichen Wiener Bezirke erreichbar. Regionalbuslinien ergänzen die Anbindung nach Wien-Liesing.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Erleben Sie den Ausblick, die Ruhe und die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung.

Dipl.-Ing. Arch. Ljupka Zanoni

Immobilienberaterin

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Telefon: +43 664 103 60 05

E-Mail: l.zanoni@realgoodliving.at

HINWEISE

Bildmaterial und Wohninspirationen: Einzelne Abbildungen wurden digital beziehungsweise mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet oder virtuell eingerichtet. Diese Darstellungen dienen der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Einrichtungsideen und zeigen nicht zwingend den aktuellen Zustand. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten bei der Besichtigung sowie die vertraglichen Vereinbarungen.

Flächen und Nutzung: Sämtliche Flächenangaben sind Circa-Angaben. Die angegebene Nutzfläche ist nicht mit reiner Wohnfläche gleichzusetzen. Nutzungsmöglichkeiten von Untergeschoss und Dachboden richten sich nach der baurechtlich genehmigten Widmung.

Energieausweis: Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung. Die Energiekennzahlen werden nach Vorliegen ergänzt.

Die Angaben beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap