5 Min. zur Wiener Stadtgrenze · Erstbezug · lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung · perfekter Schnitt · Grünruhelage



Objektnummer: 8780

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

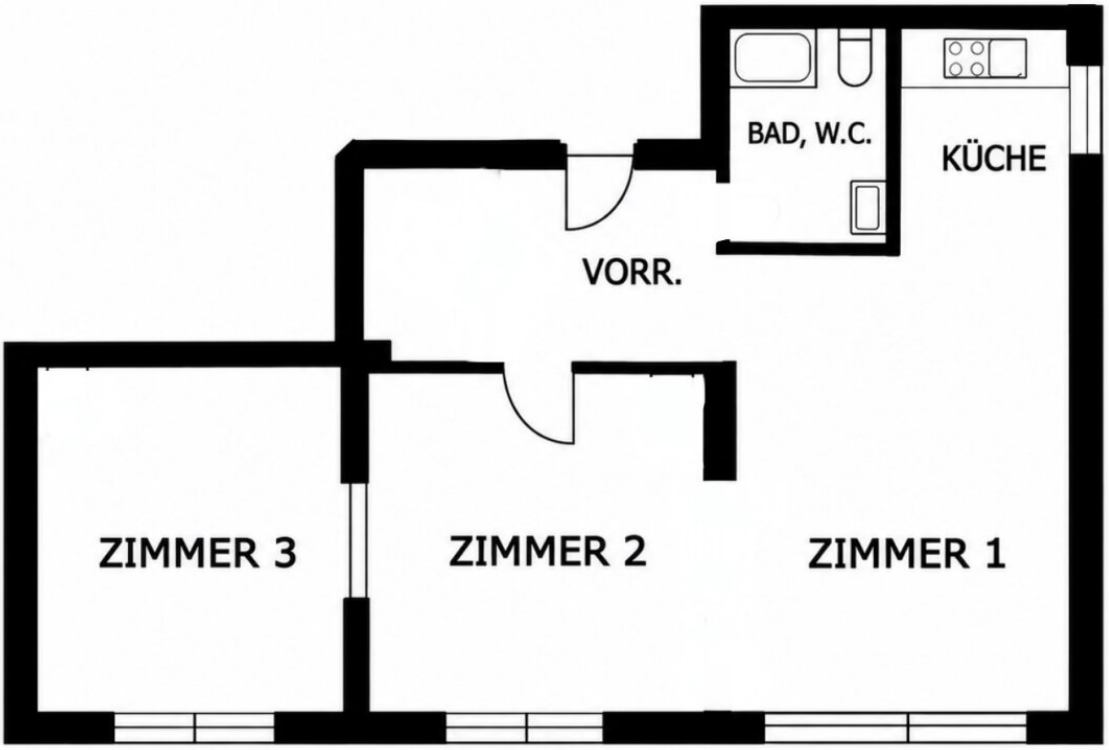












Faustskizze

Objektbeschreibung

Diese rund 61 m² große, lichtdurchflutete Eigentumswohnung im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses in Breitenfurt bei Wien ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Sie wurde hochwertig saniert und steht nun zum Erstbezug bereit. Der perfekt geschnittene Grundriss überzeugt auf ganzer Linie: Ein großzügiger Vorraum schafft ein offenes Raumgefühl, die lichtdurchflutete Wohnküche mit offenem Wohnbereich bietet viel Platz und lässt sich bei Bedarf abtrennen – ideal auch für ein Homeoffice. Das ruhige Schlafzimmer mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein, und das stilvolle, modern verfliese Badezimmer mit begehbarer Regendusche und hochwertigen Marken-Sanitärartikeln lässt keine Wünsche offen. Mitten in der Natur und doch nur fünf Minuten von der Wiener Stadtgrenze gelegen verbindet dieses Zuhause naturnahes Wohnen mit rascher Anbindung – ideal für Eigennutzer wie für Anleger.

Aufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 61 m²
- aktuell 2 Zimmer (3 Zimmer sind möglich)
- 2. Stock
- großzügiger Vorraum
- Wohnküche mit offenem Wohnbereich (abtrennbar, z. B. für Homeoffice)
- ruhiges Schlafzimmer mit Grünblick
- modernes Badezimmer mit begehbarer Regendusche
- Kellerabteil (ca. 6 m²)
- Echtholz-Eichenparkett in allen Wohnräumen

- großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in Vorraum und Bad/WC
- Markenprodukte: Grohe-Armaturen, Duravit-Hängetoilette
- energieeffiziente Infrarotheizpaneele unter jedem Fenster
- zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer
- hochwertige Sicherheitseingangstür
- neue Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Anschluss für Waschmaschine und Geschirrspüler vorbereitet
- Gegensprechanlage
- beziehbar ab sofort

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Grünlage in Breitenfurt bei Wien (Bezirk Mödling, Niederösterreich) – nur rund fünf Minuten von der Wiener Stadtgrenze zum 23. Bezirk entfernt. Die Nahversorgung ist fußläufig gesichert: Billa, Post, Trafik und Tankstelle sind bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle (Linie Rodaun – Mauer – Liesing Bahnhof) befindet sich direkt vor der Haustür. Für Naturfreunde ist die Lage ein Idealfall: Wienerwald, Lainzer Tiergarten und mehrere Golfplätze liegen in unmittelbarer Nähe. So verbindet dieses Zuhause die Ruhe und Natur des Wienerwaldes mit guter Anbindung an die Stadt.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen 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.