

**Exklusives 280 m<sup>2</sup> Haus mit Fernblick ++ Doppelgarage ++  
Pool ++ PV-Anlage ++ nur 8 Min. von Wien**



Titelbild: Blick in den südseitigen Garten

**Objektnummer: 1428**

**Eine Immobilie von CS Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	638,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.370,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.490,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Schediwy**





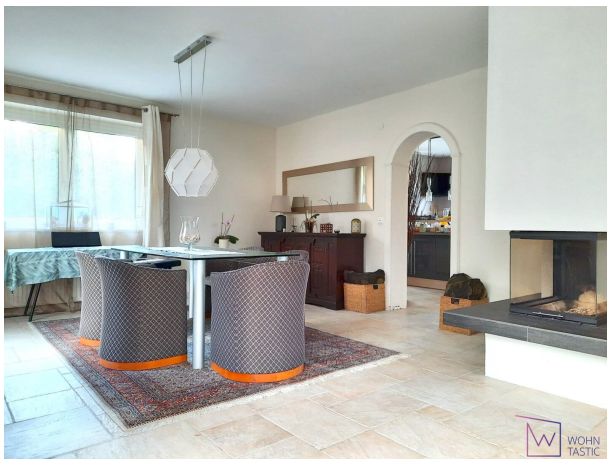




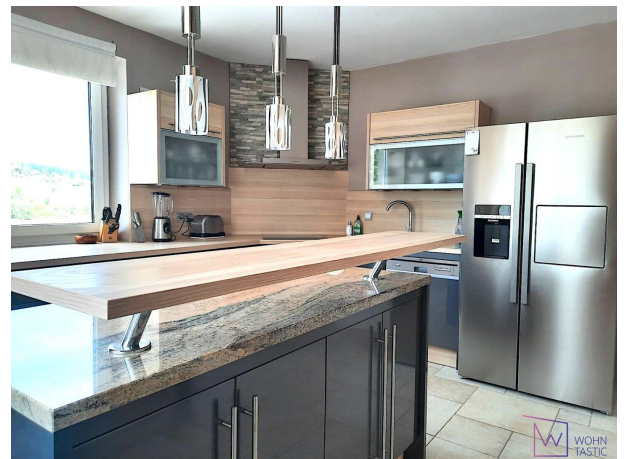












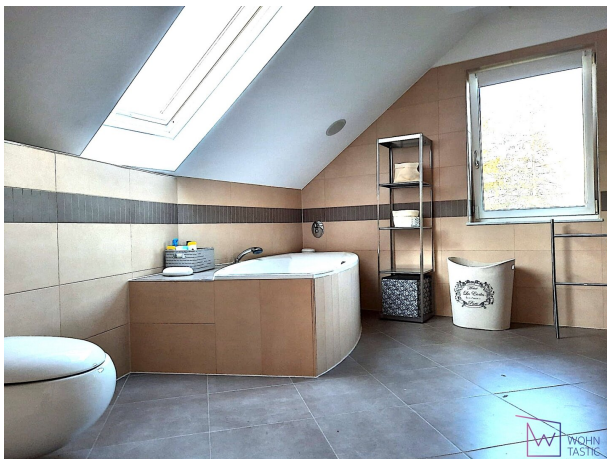








WOHN TASTIC



WOHN TASTIC

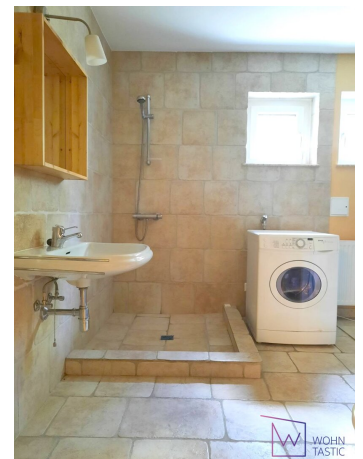
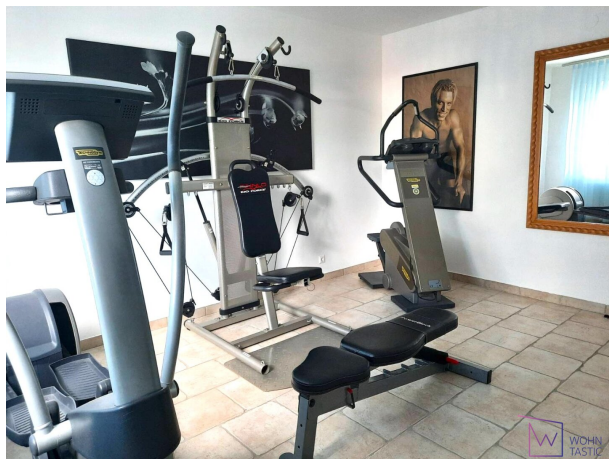


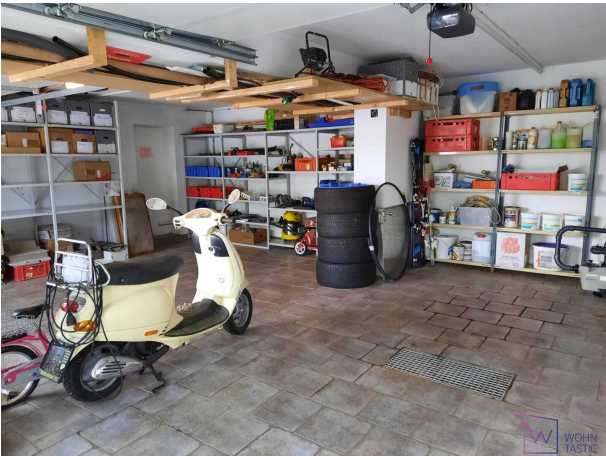
WOHN TASTIC







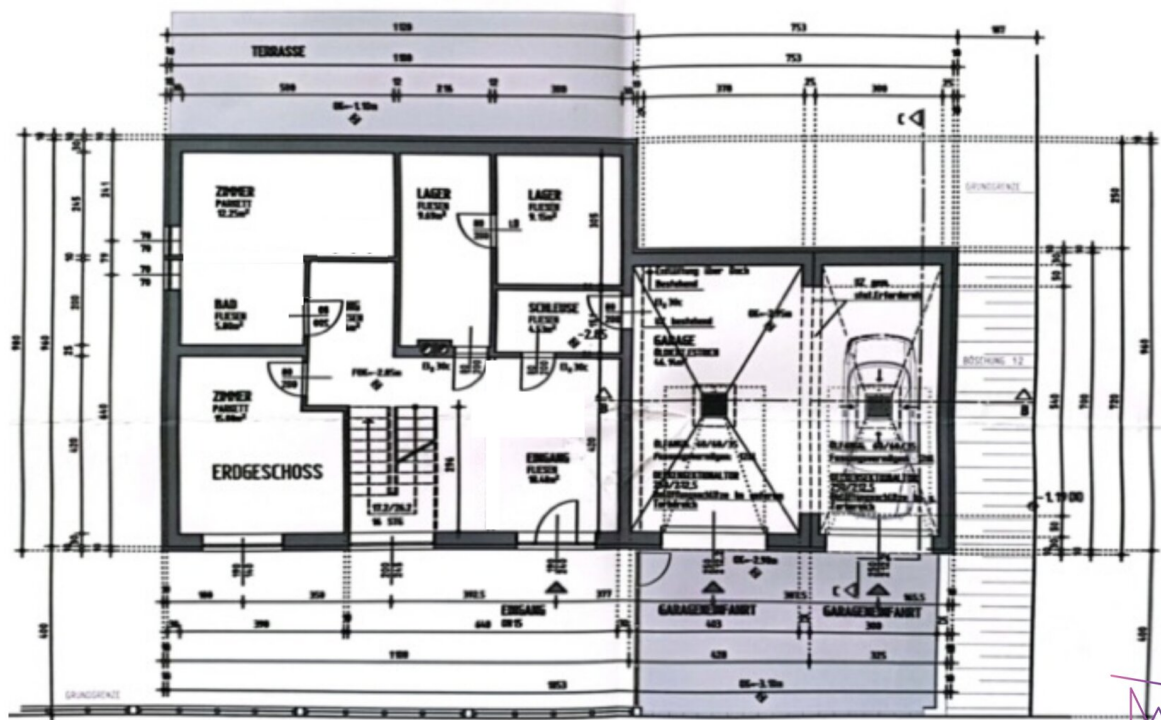




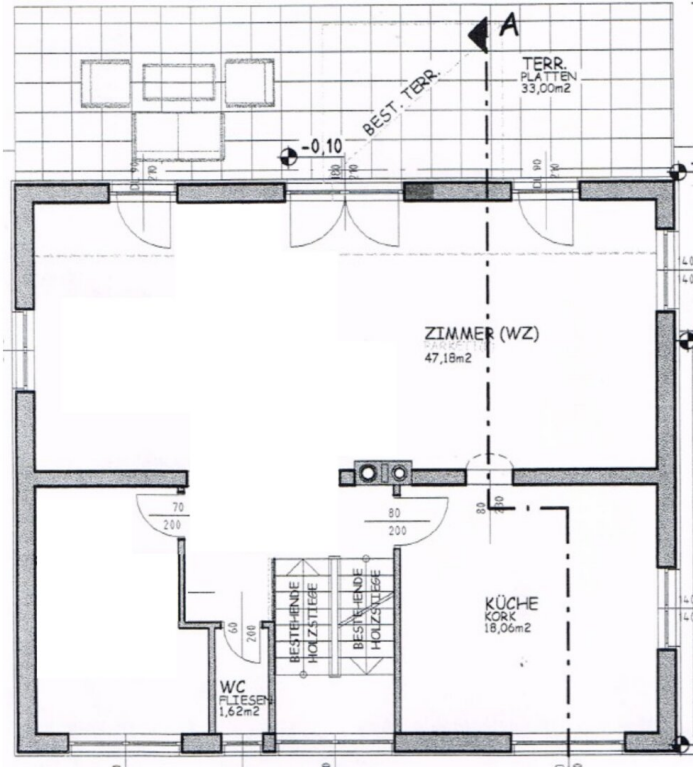






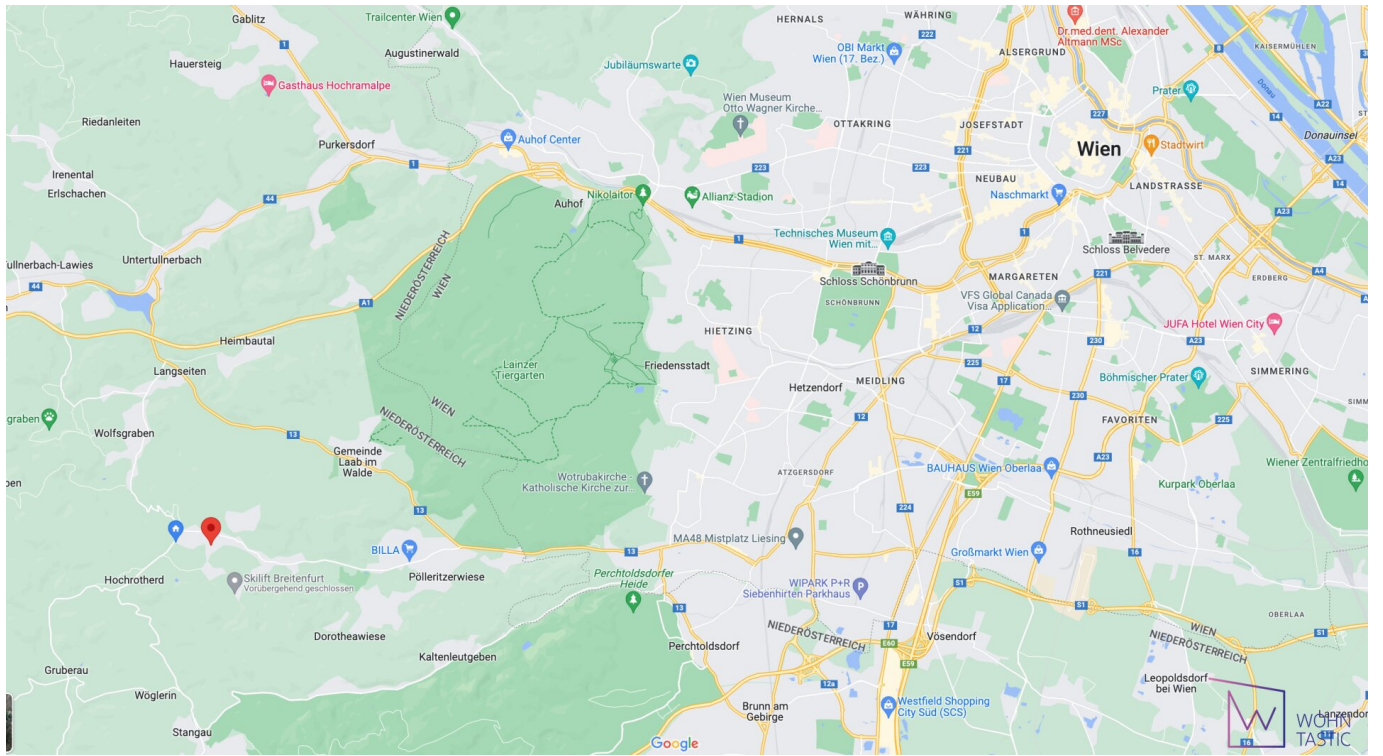














## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus mit allen Annehmlichkeiten im Grünen und wollen dennoch nahe bei Wien wohnen? In Breitenfurt bei Wien liegt in einer der schönsten Wohngegenden dieses **modern-gemütliche Haus mit Top-Ausstattung!** Eine komplett neue **16,20 kWp PV-Anlage inkl. einem 17,75 kW Speicher** versorgen das Haus mit der notwendigen Sonnenenergie. Geheizt wird mit einer ebenfalls 2024 neu installierten Stiebel Eltron

**Luft/Wasser-Wärmepumpe.** Neben dieser neuesten Technik werden Sie von dem wunderschön gepflegten und nahezu uneinsichtigen Garten begeistert sein. Verwöhnt werden Sie mit einem **großen, beheizten Pool**, einer automatischen Bewässerung und zwei fleißigen Mährobotern. Die süd-westlich ausgerichteten ca. 45 m<sup>2</sup> und ca. 46 m<sup>2</sup> großen Terrassen werden ihr zweites Wohnzimmer. Von dort haben Sie einen herrlichen Blick auf das gepflegte Biotop mit Bachlauf und Uferzone mit Steg. Zwei hochwertige Gartenhütten, eine Holzschaukel und ein Baumhaus runden das üppige Angebot in dem gepflegten, **fast 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück** ab. Bequem können zwei PKWs in der Doppelgarage parken. Weitere 2 Stellplätze stehen davor zur Verfügung. Ein großer Eingangsbereich empfängt Sie und Ihre Gäste in dem gepflegten **Einfamilienhaus mit ca. 211 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Gesamt ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)**. Es gibt aber auch einen direkten Eingang von der Garage ins Haus. Im Erdgeschoß befindet sich ein Zimmer, welches derzeit als **Fitnessraum mit Technogym-Geräten** genutzt wird. Ein großes Badezimmer mit Waschküche wird noch von zwei weiteren Abstell- und Technikräumen ergänzt. Über eine breite Treppe kommen Sie auf die Gartenebene im Obergeschoß. Ein offenes Wohn- und Esszimmer besticht durch großzügige 47 m<sup>2</sup> Größe und einem **wunderschönen, modernen Kamin** für die Herbst- und Wintermonate. Ein Beamer mit elektrischer Leinwand schafft Kinoatmosphäre. Von hier kommen sie ebenerdig auf die große Terrasse. Aber genauso auch in die ca. 18m<sup>2</sup> große Küche, die modern eingerichtet und ausgestattet ist. Ein Gäste-WC und ein weiteres Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> (dzt. als Büro eingerichtet) finden Sie ebenfalls auf dieser Wohnebene.

Über eine Holztreppe geht es in den ausgebauten Dachboden mit einem **luxuriös gestylten ca. 13,5 m<sup>2</sup> großen Badezimmer**. Der Masterbedroom mit angeschlossenem Schrankraum bietet viel Charme durch erdige Farbtöne und einer offenen Deckenkonstruktion. Ein weiteres ca. 18 m<sup>2</sup> Zimmer ist derzeit als Jugendzimmer eingerichtet.

Die Top-Ausstattung dieses Kaufobjektes wird Sie rundum verwöhnen. Dazu zählen: **Fußbodenheizung im Wohnbereich und Bad**, Alarmanlage, beheizter Pool, Biotop, Kamin, Top-Einbauküche mit wundervollem Fernblick, Bewässerungsanlage und Mähroboter, Kinderspielhaus, Fitnessraum mit Gym-Geräten, Satelliten-TV, Fernseher in fast allen Räumen und natürlich die Doppelgarage.

Das Haus wird teilmöbliert verkauft. Sie brauchen also nur mehr mit Ihren persönlichen Utensilien einziehen!

## **RAUMAUFTEILUNG:**

### **EG**

- Eingangsbereich (ca. 26,7 m<sup>2</sup>)
- Zimmer mit Fitnessgeräten (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschine (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- Technikraum (ca. 9,7 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (ca. 9,2 m<sup>2</sup>)
- Doppelgarage mit Schleuse in den Eingangsbereich (ca. 50,7 m<sup>2</sup>)

### **OG**

- Wohn-/Esszimmer mit Fußbodenheizung (ca. 47,2 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- Zimmer mit Büroeinrichtung (ca. 13,7 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC (ca. 1,6 m<sup>2</sup>)
- Gangbereich (ca. 5,9 m<sup>2</sup>)

### **DG**

- Masterbedroom (ca. 24,3 m<sup>2</sup>) mit angeschlossenen Schrankraum (ca. 6,6 m<sup>2</sup>)



- Zimmer (ca. 17,7 m<sup>2</sup>)
- Bad mit übergroßer Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und Fußbodenheizung (ca. 13,6 m<sup>2</sup>)
- Gangbereich (ca. 2,4 m<sup>2</sup>)

### **SONSTIGE ANGABEN:**

Der monatliche Mietzins für dieses großzügige und hochwertige Domizil beträgt 3.370,00 EUR zzgl. der allgemeinen Gemeindeabgaben von ca. 120 EUR. Die monatliche Gesamtmiete ohne Heizung und Warmwasser beträgt somit 3.490 EUR. Der Mietvertrag wird unbefristet vereinbart. Bei Übergabe der Wohnung ist eine Kautions in Höhe von 20.000 EUR zu leisten.

Das Haus ist nach Vereinbarung verfügbar.

### **Rechtlicher Hinweis:**

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:**

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

[c.schediwy@wohntastic.at](mailto:c.schediwy@wohntastic.at)

Mobil: +43 676 48 48 48 0

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap