

## **Erstbezug: Schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit Pool an der Wiener Stadtgrenze**



Haus 1 Garten mit Pool

**Objektnummer: 4524**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2384 Breitenfurt bei Wien        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 182,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 174,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,46                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 895.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien





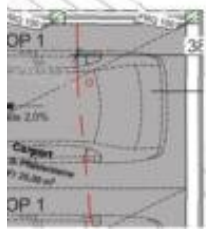


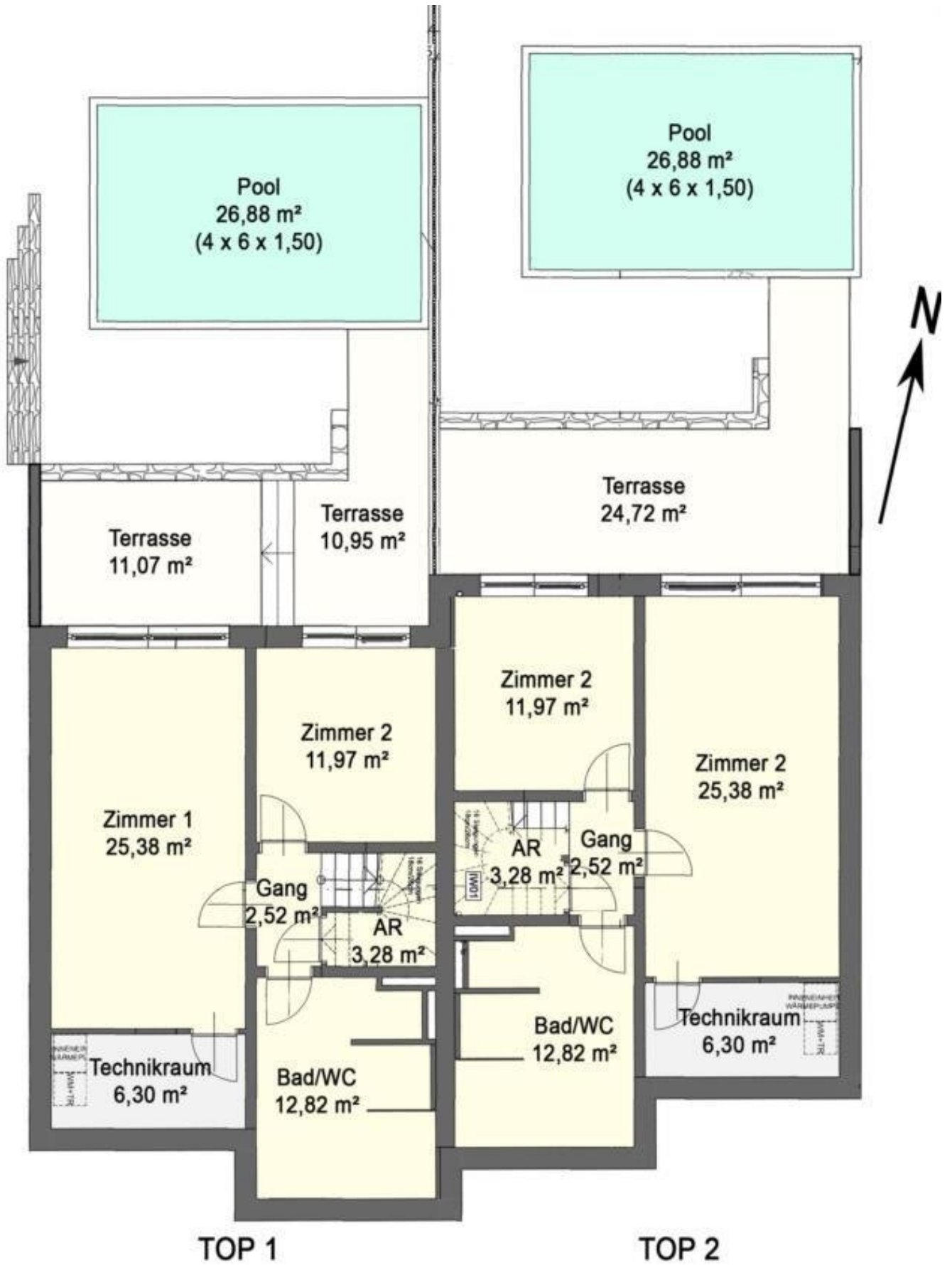


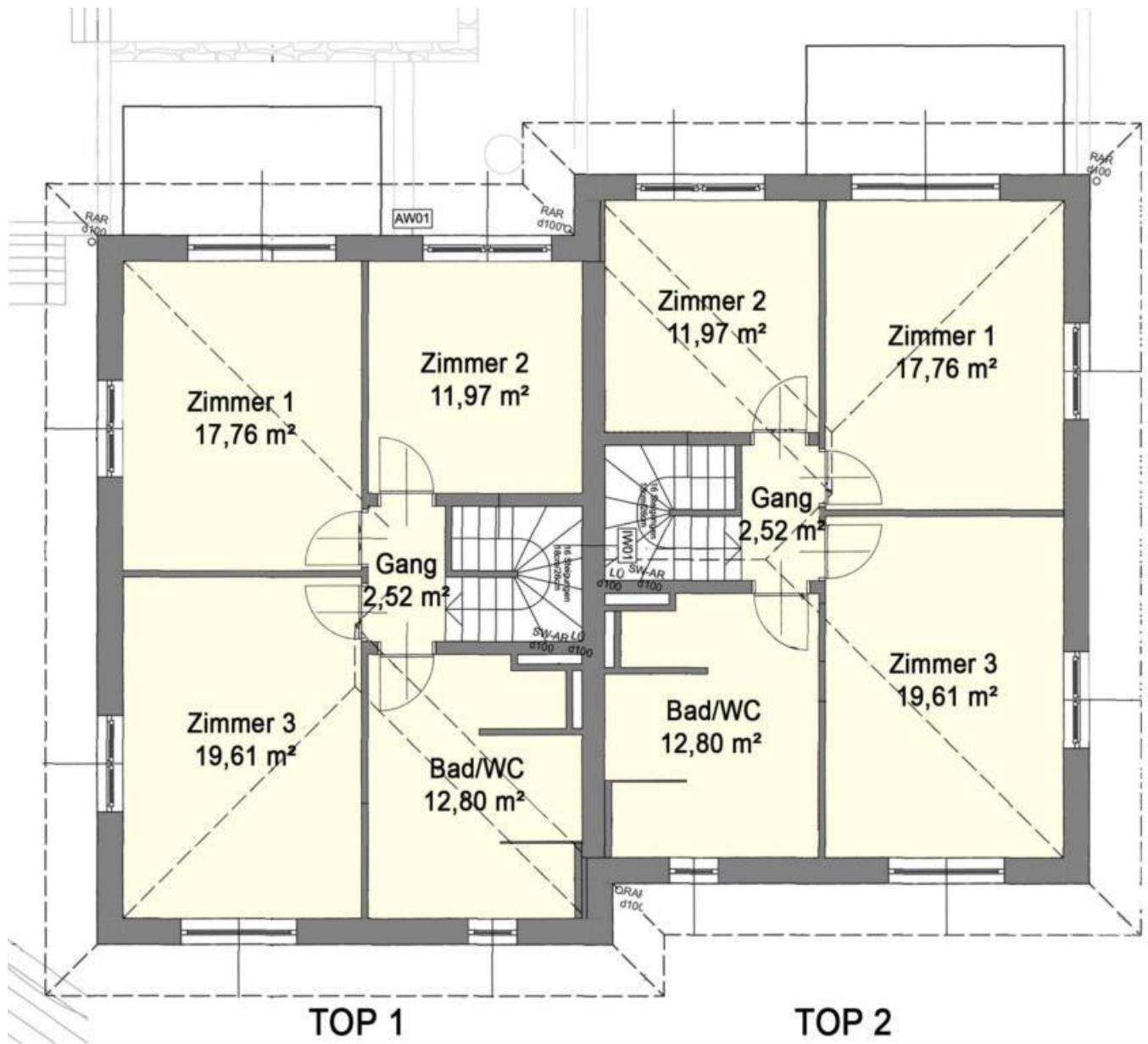












## Objektbeschreibung

Das Doppelhaus befindet sich in leichter Hanglage nur 500 Meter von der Wiener Stadtgrenze entfernt am Ostende in Breitenfurt. Es besticht durch seine ruhige Waldrandlage in einer von gepflegten Einfamilienhäusern geprägten Wohnsiedlung südlich der Breitenfurter Straße. Die beiden Doppelhaushälften wurden in den Jahren 2023 in Niedrigenergiebauweise errichtet und werden nun schlüsselfertig, ohne Küche, zum Verkauf angeboten.

Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar, die Linien 250 und 253 verkehren hier zwischen Bahnhof Wien Liesing und Tullnerbach Norbertinum bis Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit jeweils weiteren Umsteigemöglichkeiten.

Volksschule, Gemeindeamt und die Mehrzweckhalle der Gemeinde Breitenfurt erreicht man mit Auto oder auch Fahrrad in etwa fünf Minuten, ebenso Kindergarten und Musikschule. Die Schulen des Kollegium Kalksburg im 23. Bezirk erreicht man sowohl mit Bus als auch mit dem Fahrrad innerhalb weniger Minuten. Entlang der Hauptstraße findet man nach etwa zwei Kilometern diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer und Billa, ein Ärztezentrum, die Apotheke, eine Raika, die Polizeiinspektion und verschiedene Gewerbebetriebe. Das Einkaufszentrum Riverside in Liesing ist nur wenige Autominuten entfernt und auch mit dem Autobus leicht zu erreichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <7.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <5.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap