

**Wohnen auf höchstem Niveau!**



Garten - Terrasse

**Objektnummer: 18996**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## 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>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	638,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

53.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



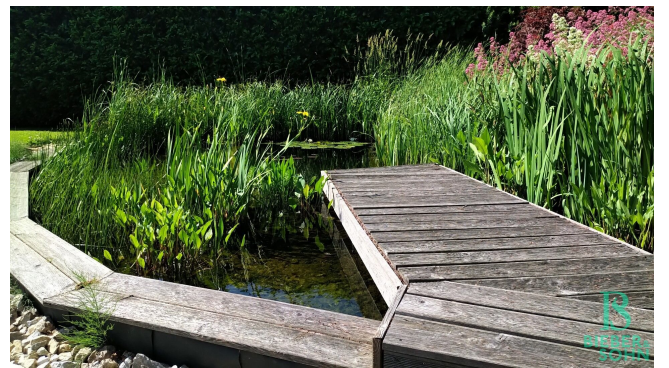
**Johannes Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Barmhartstalweg 13  
2344 Maria Enzersdorf

















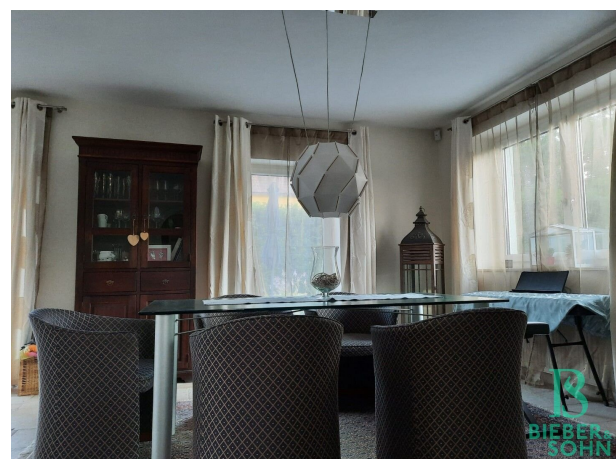










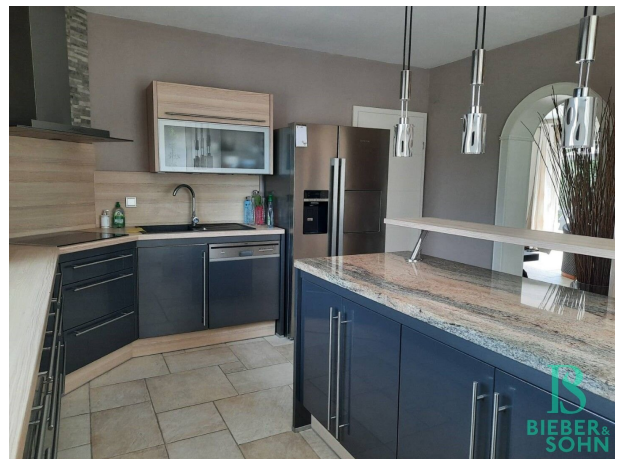




























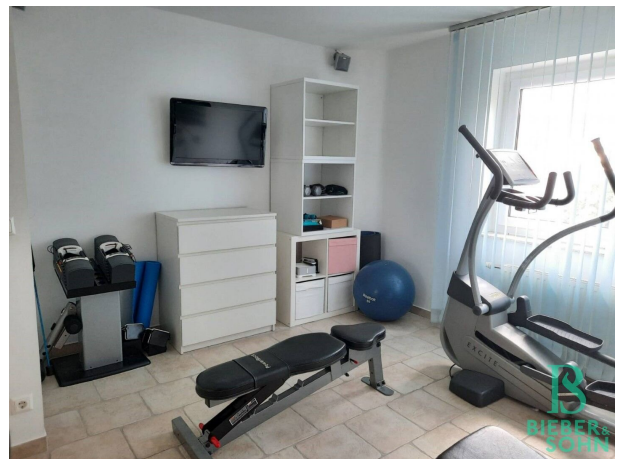
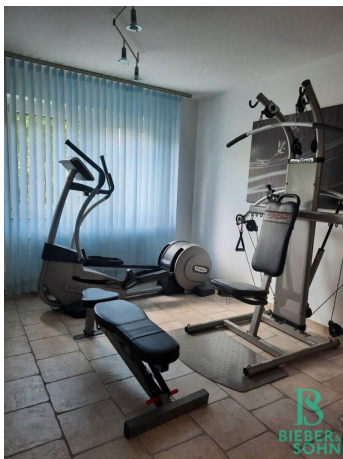


# B

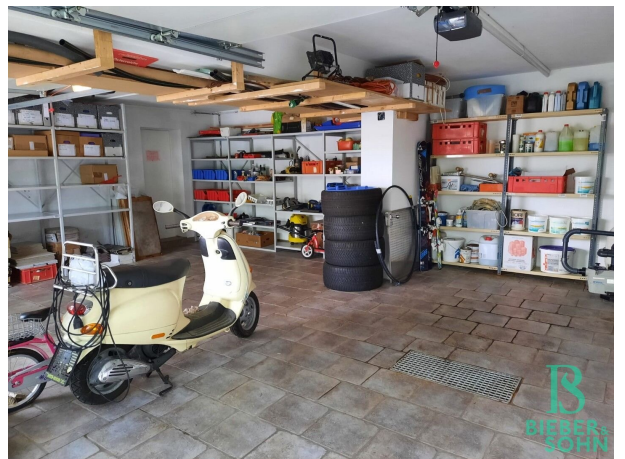
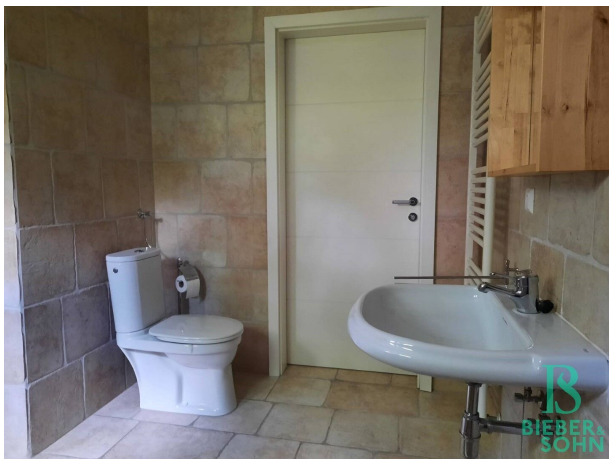
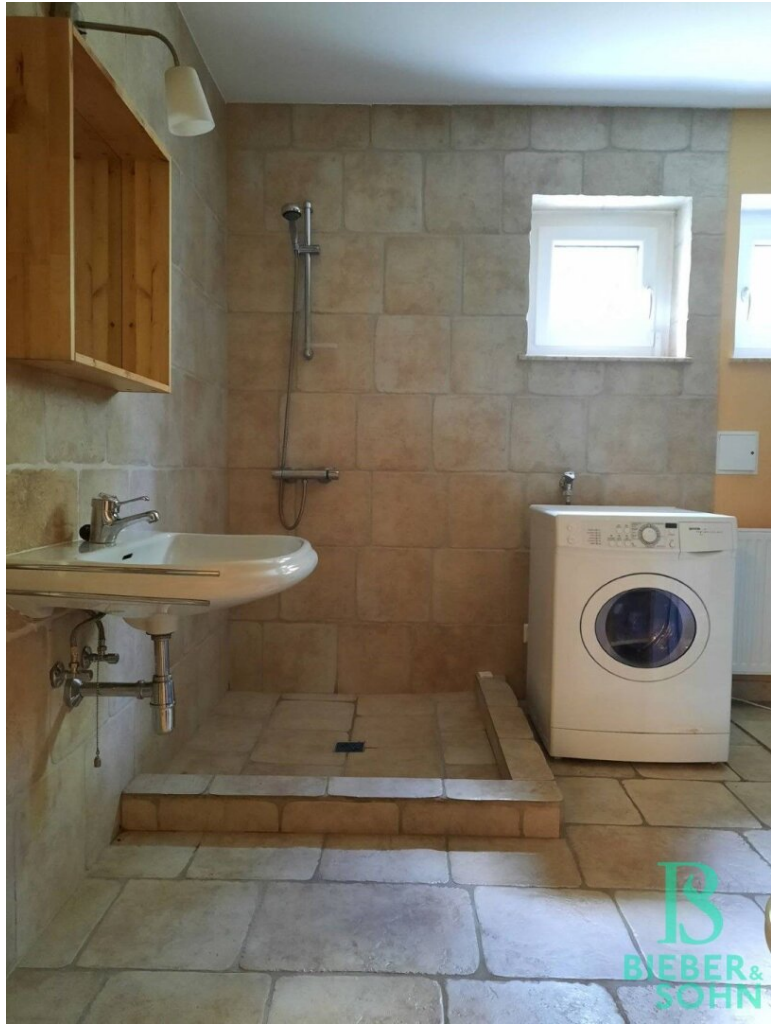
**BIEBER &  
SOHN**  
IN SACHEN  
IMMOBILIEN



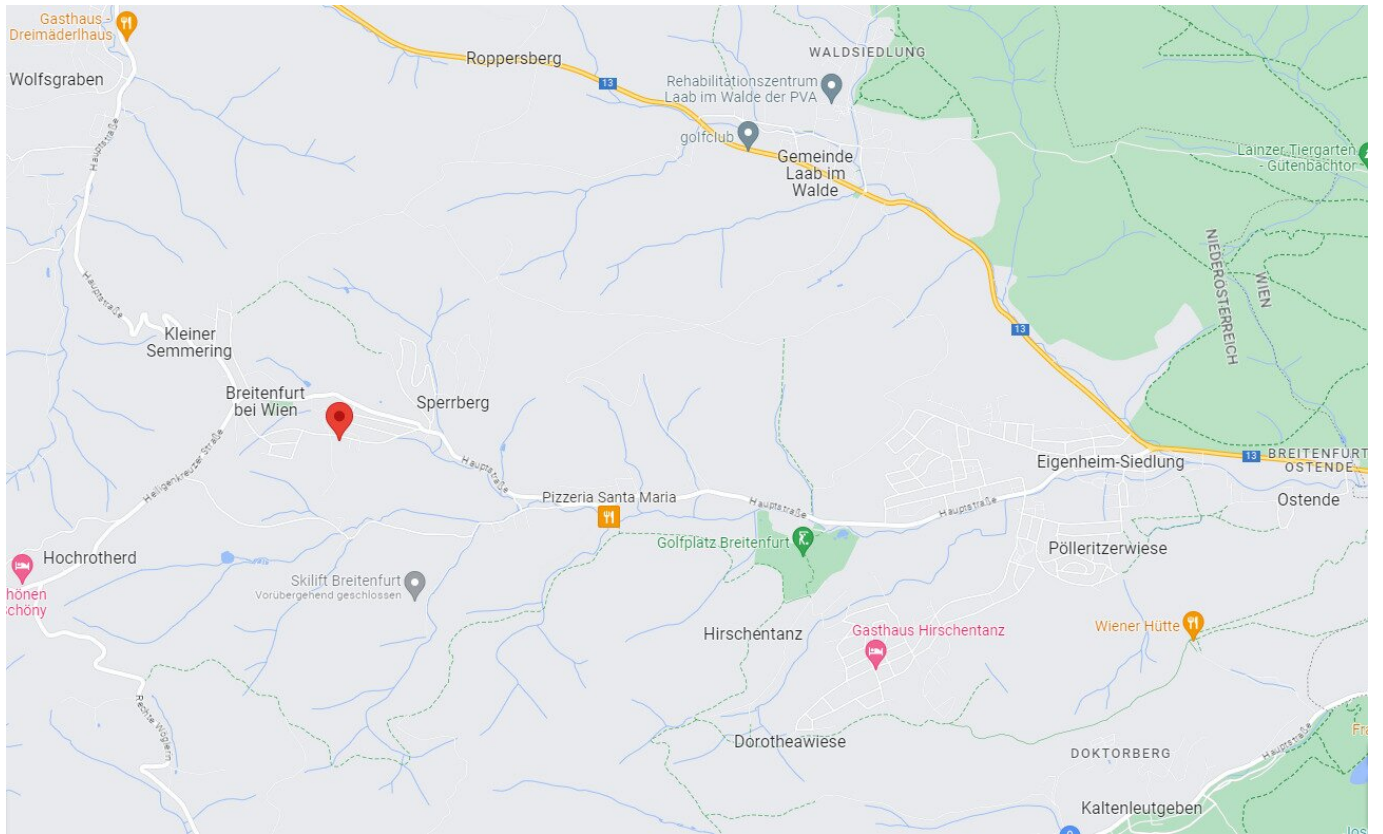




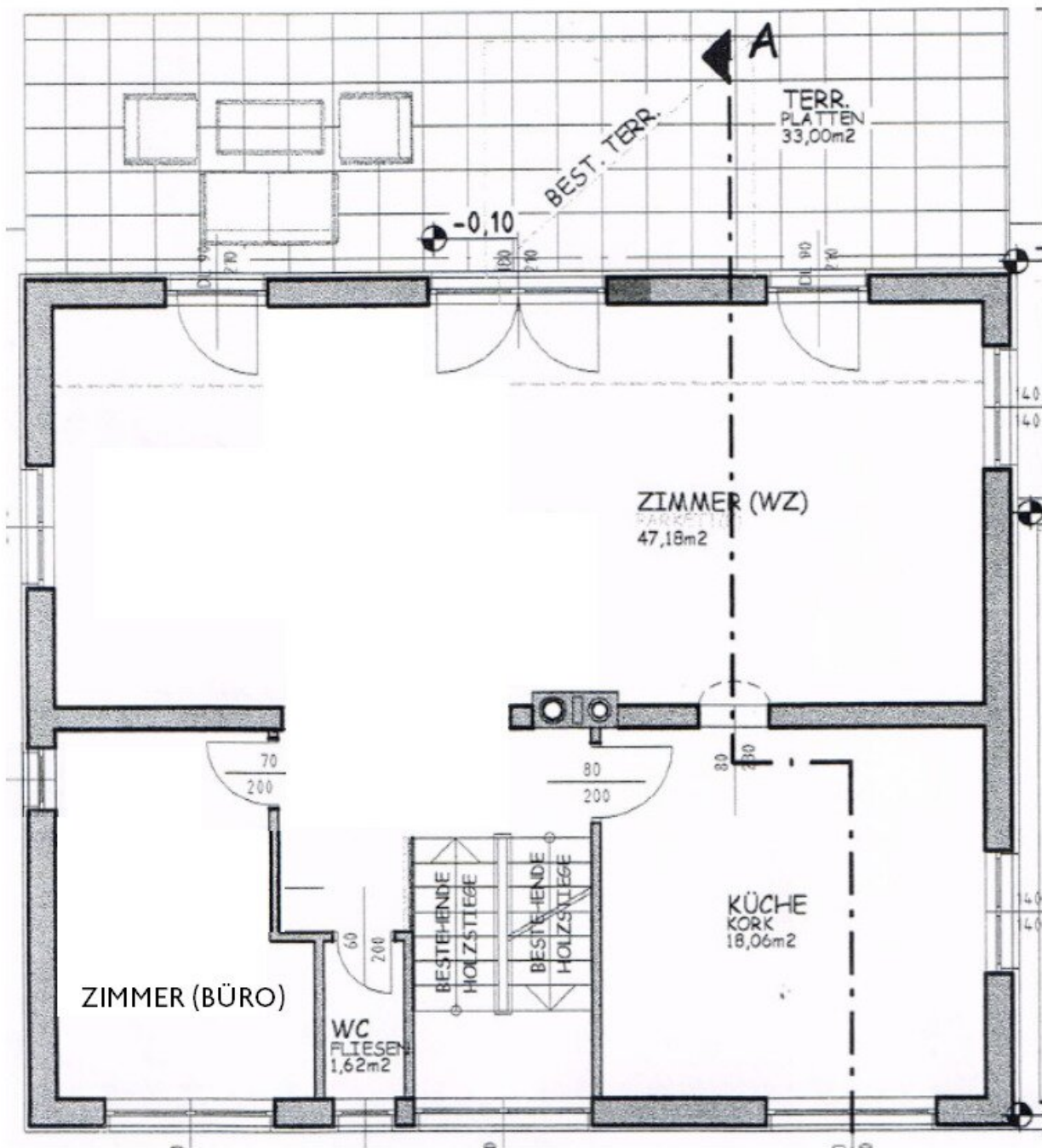




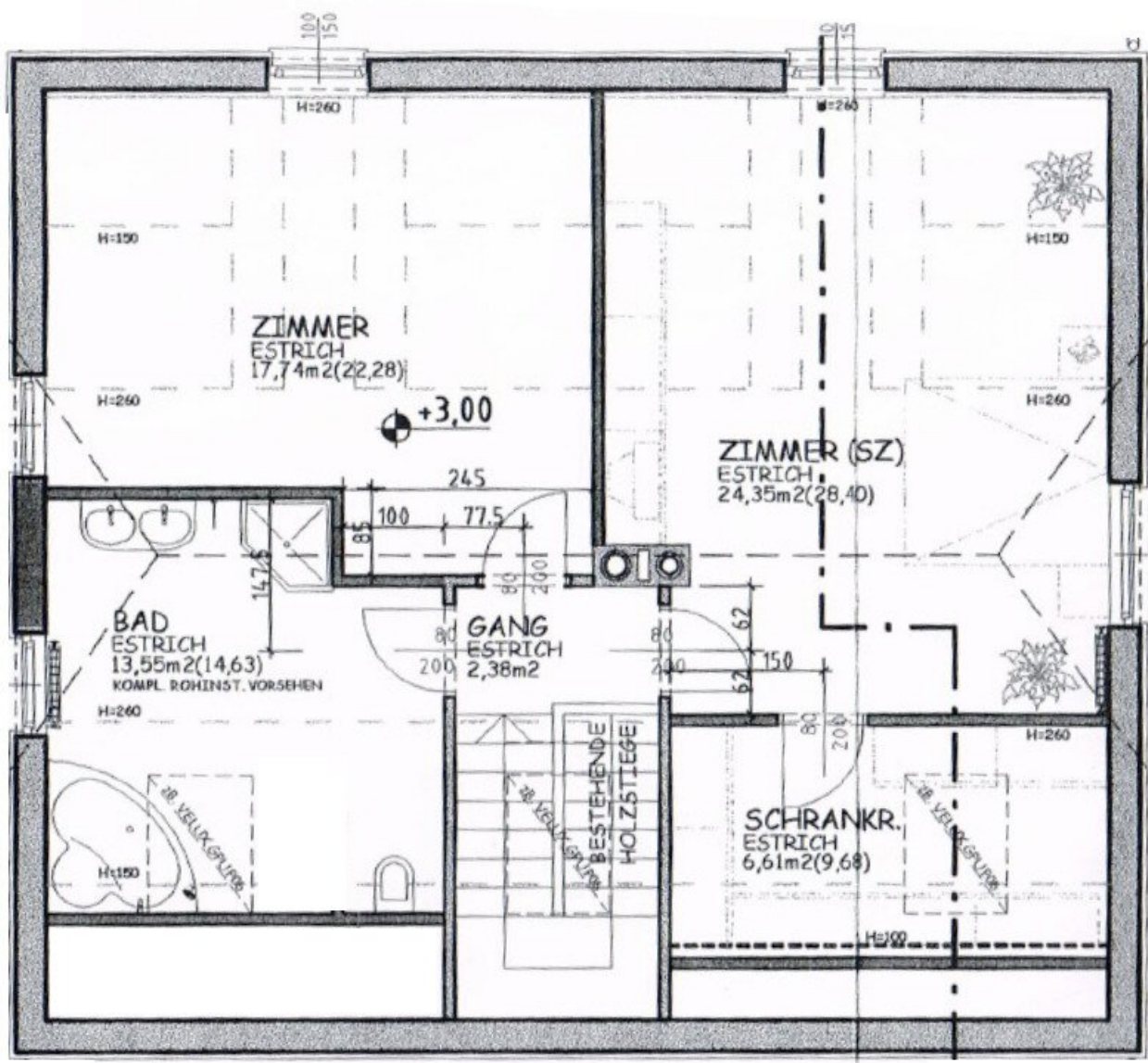




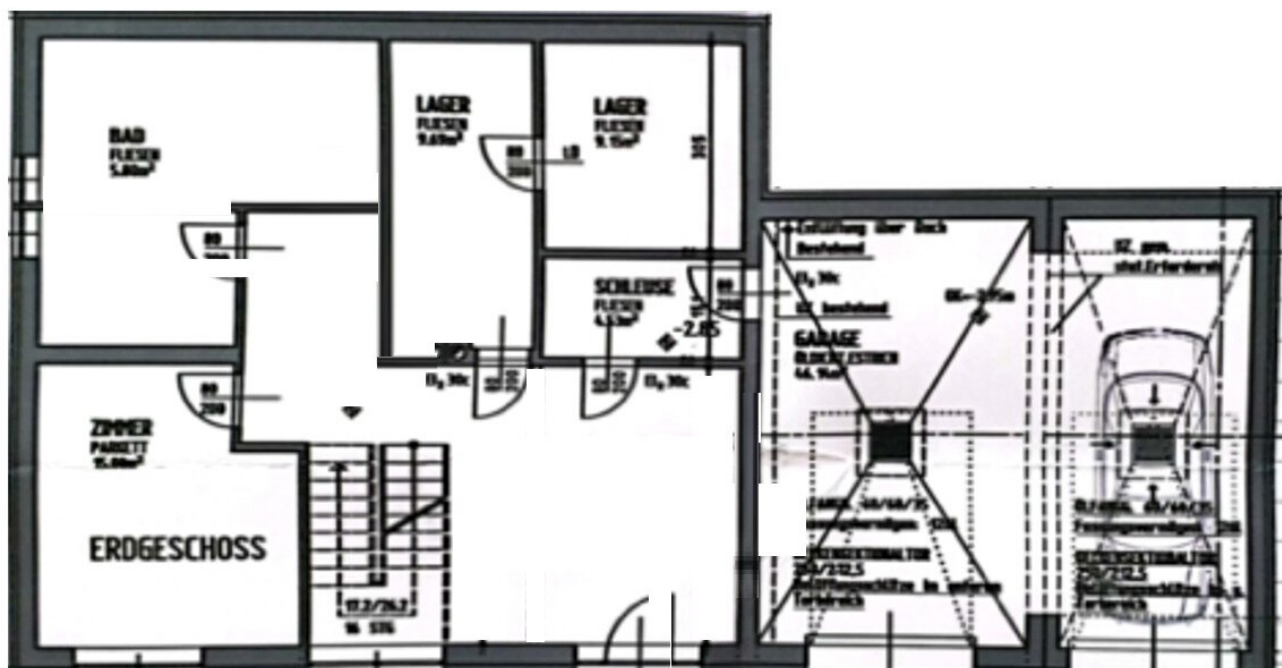












## Objektbeschreibung

Ein Haus mit allen Annehmlichkeiten im Grünen und dennoch nahe bei Wien! In Breitenfurt bei Wien liegt in einer der schönsten Wohngegenden dieses modern-gemütliche Haus mit Top-Ausstattung! Ein wunderschöner und nahezu uneinsichtiger Garten verwöhnt mit einem großen, beheizten Pool mit einer ca. 45 m<sup>2</sup> großen Holzterrasse, einer automatischen Bewässerungsanlage und zwei fleißigen Mährobotern. Die süd-westlich ausgerichtete ca. 45 m<sup>2</sup> große Terrasse vom Wohnbereich aus ist wie ein zweites Wohnzimmer. Von dort aus bietet sich ein herrlicher Blick auf das gepflegte Biotop mit Bachlauf und Uferzone samt Steg. Zwei hochwertige Gartenhütten, eine Holzschaukel und ein Baumhaus runden das umfangreiche Angebot in dem gepflegten, etwa 638 m<sup>2</sup> großen Garten ab. Bequem finden zwei PKWs in der Doppelgarage Platz. Zwei weitere Stellplätze stehen davor zur Verfügung.

Ein großer Eingangsbereich lädt in das gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein. Es besteht auch einen direkten Zugang von der Garage ins Haus. Im Erdgeschoss befindet sich ein Zimmer, das derzeit als Fitnessraum mit Technogym-Geräten genutzt wird. Ein großes Badezimmer mit Waschküche wird durch zwei weitere Abstell- und Technikräume ergänzt.

Über eine breite Treppe im Eingangsbereich erreicht man die Gartenebene im Obergeschoss. Ein offenes Wohn- und Esszimmer besticht durch großzügige ca. 47 m<sup>2</sup> Größe und einen wunderschönen, modernen Kamin für die Herbst- und Wintermonate. Ein Beamer mit elektrischer Leinwand schafft Kinoatmosphäre pur. Von hier aus ist die große Süd-West Terrasse ebenerdig zu betreten, genauso wie die ca. 18 m<sup>2</sup> große Küche, die modern eingerichtet und ausgestattet ist. Ein Gäste-WC und ein weiteres Zimmer/Büro mit ca. 14 m<sup>2</sup> befinden sich ebenfalls auf dieser Wohnebene.

Über eine Holzterrasse gelangt man zum ausgebauten Dachboden mit einem luxuriös gestalteten ca. 13,5 m<sup>2</sup> großen Badezimmer. Der Masterbedroom mit angeschlossenen Schrankraum bietet viel Charme durch erdige Farbtöne und eine offene Deckenkonstruktion. Ein weiteres ca. 18 m<sup>2</sup> großes Zimmer ist derzeit als Jugendzimmer eingerichtet.

Die Top-Ausstattung verwöhnt rundum. Dazu zählen eine neue 16,20kw PV-Anlage der neuesten Technologie von AIKO-ABC Module mit einem 17,75kw Batteriespeicher, STIEBEL ELTRON Luft-Wasser-Wärmepumpe und Integralspeicher, Fußbodenheizung im Wohnbereich und Bad, Alarmanlage, beheizter Pool, Biotop, Kamin, hochwertige Einbauküche mit wundervollem Fernblick, Bewässerungsanlage und Mähroboter, Kinderspielhaus, Fitnessraum mit Gym-Geräten, Satelliten-TV, Fernseher in fast allen Räumen und natürlich die Doppelgarage.

In einer der schönsten Wohngegenden in Breitenfurt-West, nur 8 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, liegt dieses traumhafte ca. 210 m<sup>2</sup> große Einfamilienhaus mit einem wunderbaren Fernblick. Inmitten des Biosphärenparks Wienerwald genießt man die herrliche



Luftqualität im eigenen Garten mit beheiztem Pool und großem Biotop mit Bachlauf. Der nahezu uneinsichtige Garten und die große südwestlich orientierte Terrasse lassen sommerliche Grillabende vergnüglich enden. Viele Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer, Billa, Bäckerei Szihn und ein breites infrastrukturelles Angebot mit Apotheke, Fachärzten, Poststelle, Bank, Kindergarten, Volksschule, Tankstelle und Kulturzentrum befinden sich direkt in Breitenfurt. Ein breites kulinarisches Angebot mit erstklassigen Restaurants bis hin zu 2 Golfplätzen, kilometerlange Wander- und Bikestrecken, viele Reitställe bis hin zu einem eigenen Skilift runden das vielfältige Angebot ab. Sowie die Busverbindungen Richtung Pressbaum und Liesing mit direkter Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz vorhanden sind. Große Einkaufszentren wie Riverside und Auhofcenter sind in ca. 15-20 Autominuten zu erreichen.

So sieht Wohnen auf höchstem Niveau aus!

Kaufpreis auf Anfrage

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

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.