

**Mit ein wenig Liebe zum Traumhaus – Charmantes  
Reihenhaus mit Garten in Breitenfurt bei Wien!**



**Objektnummer: 7419/163**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



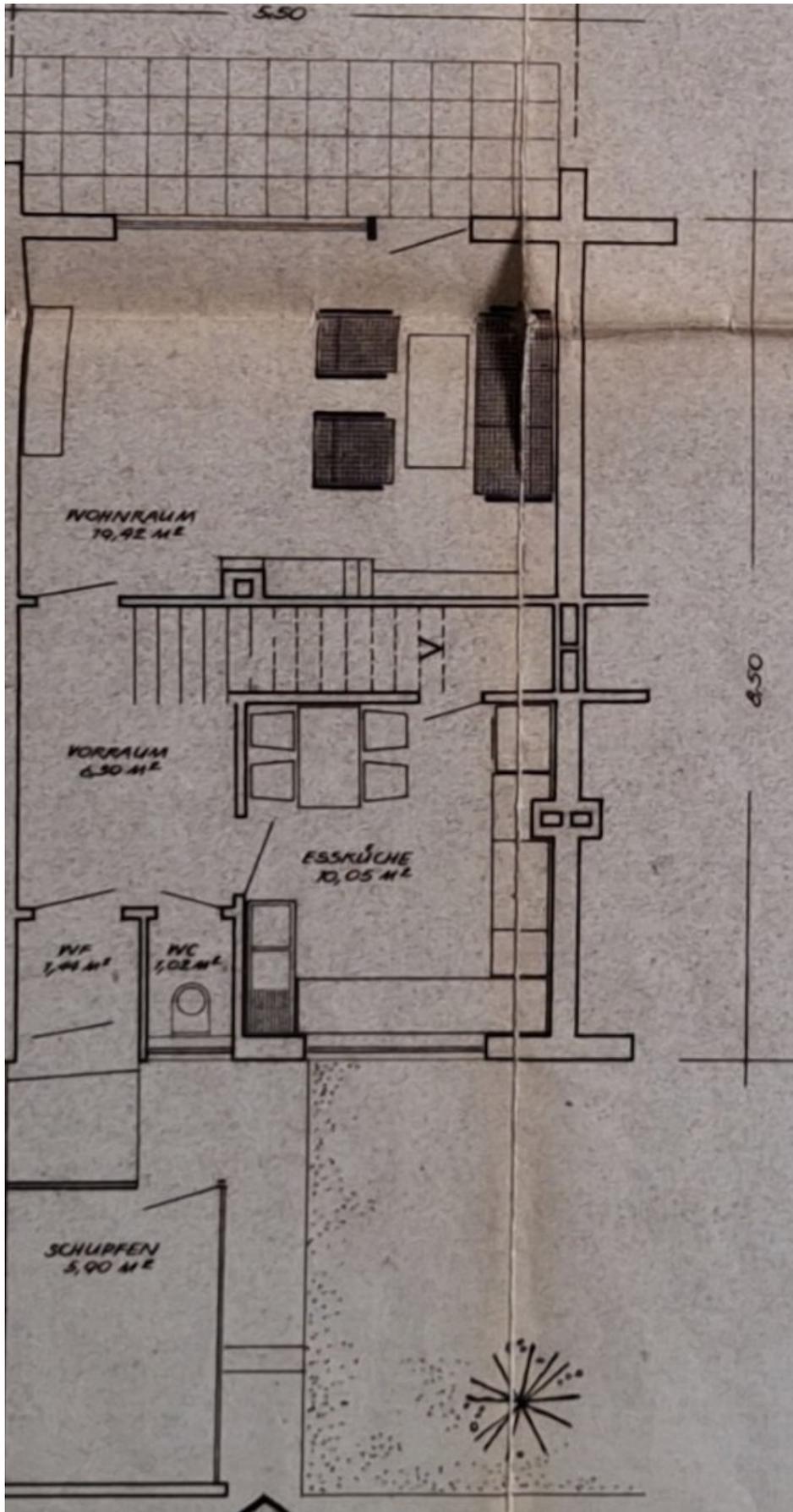
**Nina Ferner**

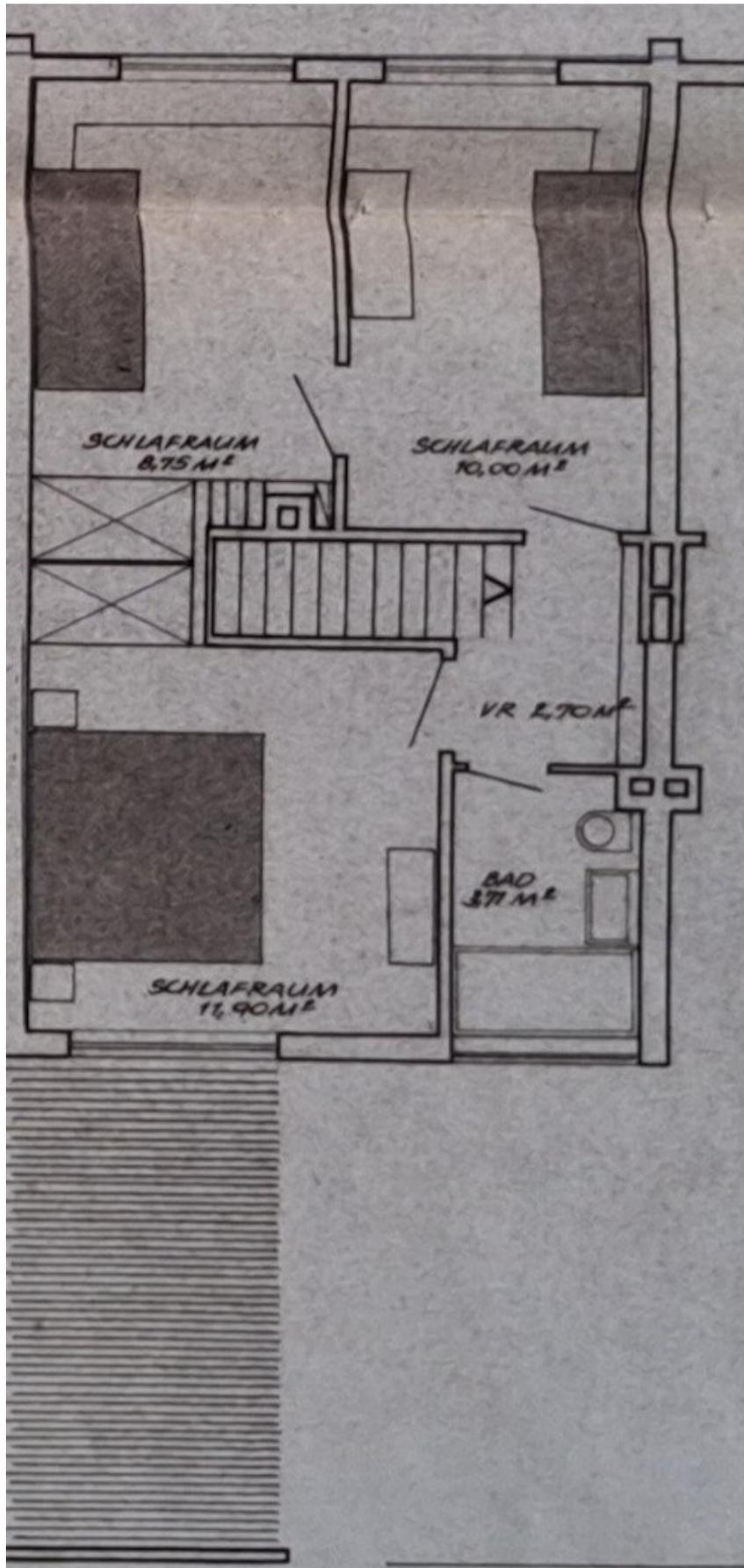
BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 239  
1030 Wien











Art	Betrag	Häufigkeit	
Wasser	91,08	1	91,08
Wasser	170,93	1	170,93
Gemeinde	175	3	525
Gemeinde	187	1	187
Rauchfangkehrer	64,34	1	64,34
Schneeräumung	70,46	1	70,46
Strom und Gas	205	10	2050
ORF Beitrag	30,6	6	183,6
			3342,41

## Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Reihenmittelhaus in Breitenfurt bei Wien bietet eine einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einer idealen Südausrichtung, großzügigen Räumen und einem kleinen, gepflegten Garten bietet die Immobilie die perfekte Basis, um sie ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung – eine Oase für Naturliebhaber und solche, die die Nähe zu Wien schätzen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 95 m<sup>2</sup> und umfasst den ca. 14 m<sup>2</sup> großen, beheizbaren Wintergarten, der als erweiterte Wohnfläche genutzt wurde. Auf zwei Etagen und die durchdachte Raumaufteilung bieten Ihnen viel Platz, um kreativ zu werden und Ihren eigenen Wohnstil zu verwirklichen. Der sanierungsbedürftige Zustand des Hauses eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Ideen in die Realität umzusetzen und Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

### Raumaufteilung – Praktisch und vielseitig

#### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich mit einem praktischen Abstellraum empfangen. Die **moderne Küche** ist mit einer kleinen Sitzecke ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Ein **separates WC** sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das **große Wohnzimmer** ist das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den **beheizten (mittels Fußbodenheizung) Wintergarten** und den kleinen, aber liebevoll angelegten Garten, der sich hervorragend für entspannte Stunden an der frischen Luft eignet. Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Kamin wäre auch möglich.

#### Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer ist nicht separat begehbar, sondern entweder durch das angrenzende Schlafzimmer oder über den **begehbaren Kleiderschrank** von Zimmer 2 zugänglich. Diese besondere Raumaufteilung bietet spannende Möglichkeiten, die Räume individuell zu nutzen, sei es als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das **Badezimmer** ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Fenster, das den Raum mit Tageslicht durchflutet. Hier besteht großes Potenzial für eine Modernisierung, um zeitgemäßen Komfort zu schaffen.

### **Ausstattung – Funktional, aber mit Modernisierungsbedarf**

Die Ausstattung des Hauses bietet eine solide Basis, erfordert jedoch an einigen Stellen eine Modernisierung:

- **Fenster:** Die 3-fach verglasten Aluminiumfenster (EKU bzw. VELUX) bieten eine gute Isolierung. Die Fenster wurden größtenteils 2023 erneuert, mit Ausnahme eines Fensters im Eingangsbereich.
- **Böden:** Der Wohnbereich ist mit Parkett ausgestattet, während in der Küche Laminat und im Badezimmer sowie Wintergarten Fliesen verlegt sind.
- **Heizung:** Das Haus wird effizient über **Gasheizung** und beheizt. Allerdings sollte die Gastherme erneuert oder durch eine modernere Lösung ersetzt werden. Die Südausrichtung des Hauses bietet zudem ideale Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage.
- **Rollos:** In den Schlafzimmern sorgen manuelle Rollos für Verdunkelung und Sonnenschutz. Hier könnten durch eine Modernisierung zusätzliche Komfortfunktionen integriert werden.
- **Stauraum:** Neben dem Abstellraum im Eingangsbereich und dem begehbaren Kleiderschrank bieten zwei Dachbodenräume zusätzlichen Stauraum, der optimal genutzt werden kann.

Das Haus bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten, um es an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen. Durch gezielte Renovierungen kann der Charakter des Hauses erhalten und gleichzeitig auf den neuesten Stand gebracht werden.

### **Lage und Infrastruktur – Ruhige Idylle mit guter Anbindung**

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung in Breitenfurt bei Wien und bietet die perfekte Kombination aus Natur und städtischer Nähe.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Eine Bushaltestelle befindet sich nur 200 Meter vom Haus entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen zum Bahnhof Liesing, von wo aus Sie schnell ins Wiener Stadtzentrum gelangen. Mit dem Auto sind Sie in etwa 10-12 Minuten am Bahnhof.
- **Nahversorgung:** In fußläufiger Entfernung befinden sich Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten – ideal für den täglichen Bedarf.
- **Freizeit:** Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege im Wienerwald, Sportplätze und Spielplätze für Kinder.

### **Ihr Traumhaus mit Potenzial – Jetzt gestalten und investieren**

Dieses Reihenmittelhaus bietet Ihnen nicht nur die Chance, ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Wohnsiedlung zu erwerben, sondern auch die Möglichkeit, durch gezielte Sanierungsmaßnahmen Ihre persönliche Traumimmobilie zu schaffen. Die solide Basis, die gute Raumaufteilung und die hervorragende Lage machen dieses Haus zu einem attraktiven Projekt für all jene, die sich ihr eigenes, individuell gestaltetes Zuhause schaffen möchten. Der sanierungsbedürftige Zustand bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen und ein Haus zu schaffen, das genau Ihren Wünschen entspricht.

### **Detailunterlagen und persönliche Einsicht:**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap