

**Tiefenentspannung gesucht ? - Eckgrundstück in  
absoluter Ruhelage, Waldspaziergang in nur 5 min. zu Fuß**



Südseitiger Garten mit großer Terrasse

**Objektnummer: 7939/2300160747**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	617,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	75,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	737.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	73,61 €
<b>USt.:</b>	7,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**



Wir  
vermitteln  
gerne auch  
Ihre  
Immobilie

Werbung auf über 70  
Internet-Portalen



**IHRE  
IMMOBILIENBERATERIN**

in der Region:

**Susanne Kusbach**

**0699 / 184 100 20**

**susanne.kusbach@immo-company.at**





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind „EXKLUSIV“ mit der Vermittlung dieses traumhaft charmanten Einfamilienhauses beauftragt.

Als Eckgrundstück und in einer Sackgasse liegend, garantiert Ihnen die vorteilhafte Lage dieser Liegenschaft Ruhe und Entspannung. In nur ca. 5-7 Gehminuten gelangen Sie zum Wienerwald.

Die moderne Bauweise setzt eine professionelle Grundrissplanung voraus.

Die sich wie folgt aufteilt:

### **Erdgeschoss:**

- Offener Eingangsbereich mit Garderobe und Galerie im Obergeschoss
- Wohnzimmer mit offener Küche, Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Speisekammer / Abstellraum
- Gästezimmer
- WC mit Handwaschbecken

### **Obergeschoss:**

- Galerie
- 2 Zimmer (z.B. Kinderzimmer / Home office / Atelier)
- Schlafzimmer mit Schrankraum + Fenster
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- WC mit Handwaschbecken

### **Kellergeschoss:** ist vollständig unterkellert

- Vorkeller
- Kleinerer Kellerraum

- Technikraum mit Waschmaschine

- Großer Kellerraum

Ein großzügiger offener Eingangsbereich heißt Sie und all Ihre Lieben herzlich Willkommen.

Optimale Raumaufteilung und große teils bodentiefe Fenster schaffen eine helle, einladende und gemütliche Atmosphäre.

5 Zimmer bieten Platz für eine Familie oder Singles mit besonderen Ansprüchen.

Das Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche lässt keine Wünsche offen. 2 separate WCs bieten zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird die Immobilie über die Fußbodenheizung mittels erneuerbarer Energie in Form von Geothermie und Umgebungswärme (Erdwärme).

Für ein kommunikatives Wohnkonzept sorgt der offene Wohn-Küchenbereich.

Von dort aus gelangen Sie in den 617m<sup>2</sup> großen südseitigen Garten liebevoll und äusserst kreativ gestaltet mit den verschiedensten Sträuchern und Beeten an Kräutern, Beeren und Gemüsesorten etc.

Vielerlei Möglichkeiten eröffnet Ihnen die große Terrasse, Aufstellpool, Grillplatz, Ballspiele, Festtafel usw.

Teils überdacht bietet Ihnen diese auch an den regnerischen Tagen eine Sitzgelegenheit im Freien.

An heißen Tagen chillen Sie am besten am Liegeplatz im Schatten der Birke.

Die Verkehrsanbindung ist dank einer nahegelegenen Bushaltestelle optimal. Sie können also bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die nahegelegene Stadt Wien fahren. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Ärztezentrum, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Marktgemeinde Breitenfurt im niederösterreichischen Bezirk Mödling liegt im Wienerwald – direkt am Stadtrand von Wien im Tal der Reichen Liesing, nah an der Natur, mitten im Biosphärenpark Wienerwald, mit schier unendlichen Plätzen und Flächen. Zum Gemeindegebiet zählen Breitenfurt und Hochroterd. Die aktive Gemeinde lädt gerne zu Urlaub und Tagesausflug ein: Ihr ländlich-urbaner Mix bietet historisch Sehenswertes und freundliche Gaststätten – sowie viele tolle Sport-Möglichkeiten.

Übrigens: Kulinarisch unbedingt empfehlenswert ist der sagenhafte "Original Breitenfurter Milchrahmstrudel", der der Legende nach hier erfunden wurde.

- ca. 3min mit dem Auto bis zur Grenze Wiens
- ca. 20 min. bis Westfield Shopping City Süd (SCS) und zur A2 Südbahn
- ca. 35min. mit dem Auto in die Wiener Innenstadt
- Öffentlich in ca. 26min. mit dem Bus bis zum Bahnhof Liesing

Nutzen Sie die Chance, im bezaubernden Breitenfurt ein neues Kapitel in Ihrem Leben aufzuschlagen. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

#### **Besonderheiten zusammengefasst:**

- Eckgrundstück
- Sackgasse
- Absolute Ruhelage
- Moderne Bauweise
- Vollständig unterterkellert
- Optimale Raumaufteilung
- Erneuerbare Energie in Form von Geothermie und Umgebungswärme (Erdwärme)
- Fußbodenheizung
- Offener großzügiger Eingangsbereich



- Stiegenaufgang mit Treppenbeleuchtung an der Wand
- Lichtdurchflutet durch große und bodentiefe Fensterfronten
- Rolläden
- Kaminanschluß vorhanden
- Offener Wohn-Küchenbereich
- 617m2 großer südseitiger Garten - liebevoll gestaltet mit Sträuchern und Beeten
- Große Terrasse, mit überdachter Sitzgelegenheit
- Schattiger Liegeplatz im Garten
- Gartenhütte
- PKW Abstellplatz auf dem Grundstück

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <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