

Charmantes Haus sucht kreative Hände: Verwirklichen Sie Ihre Wohnideen in Breitenfurt!



Objektnummer: 7419/180

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Nutzfläche:	53,20 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	48,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 155,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,24
Kaufpreis:	240.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



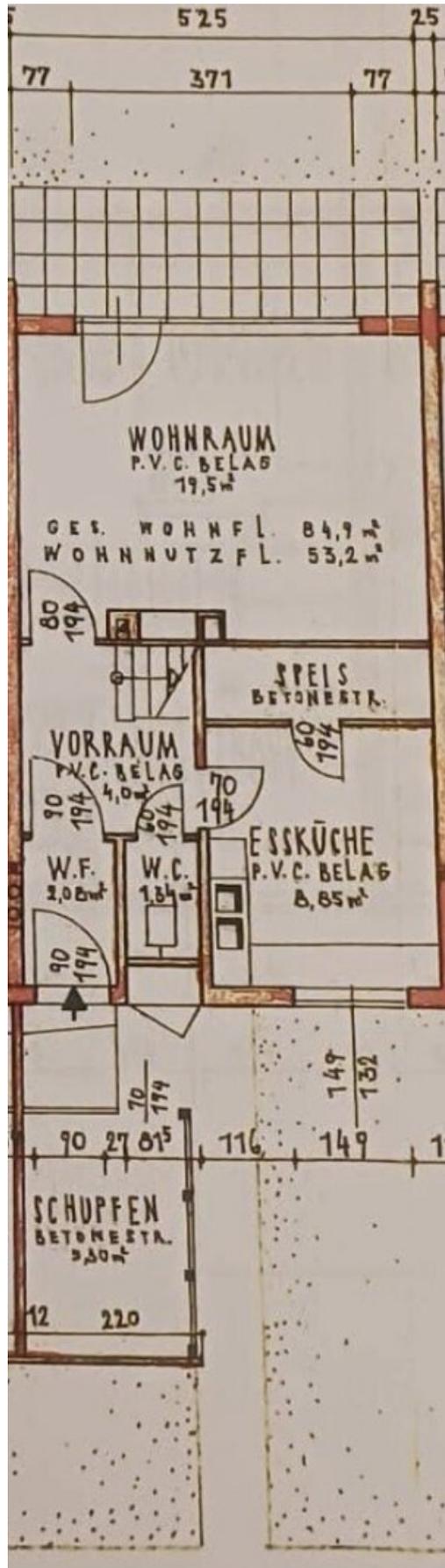
Nina Ferner

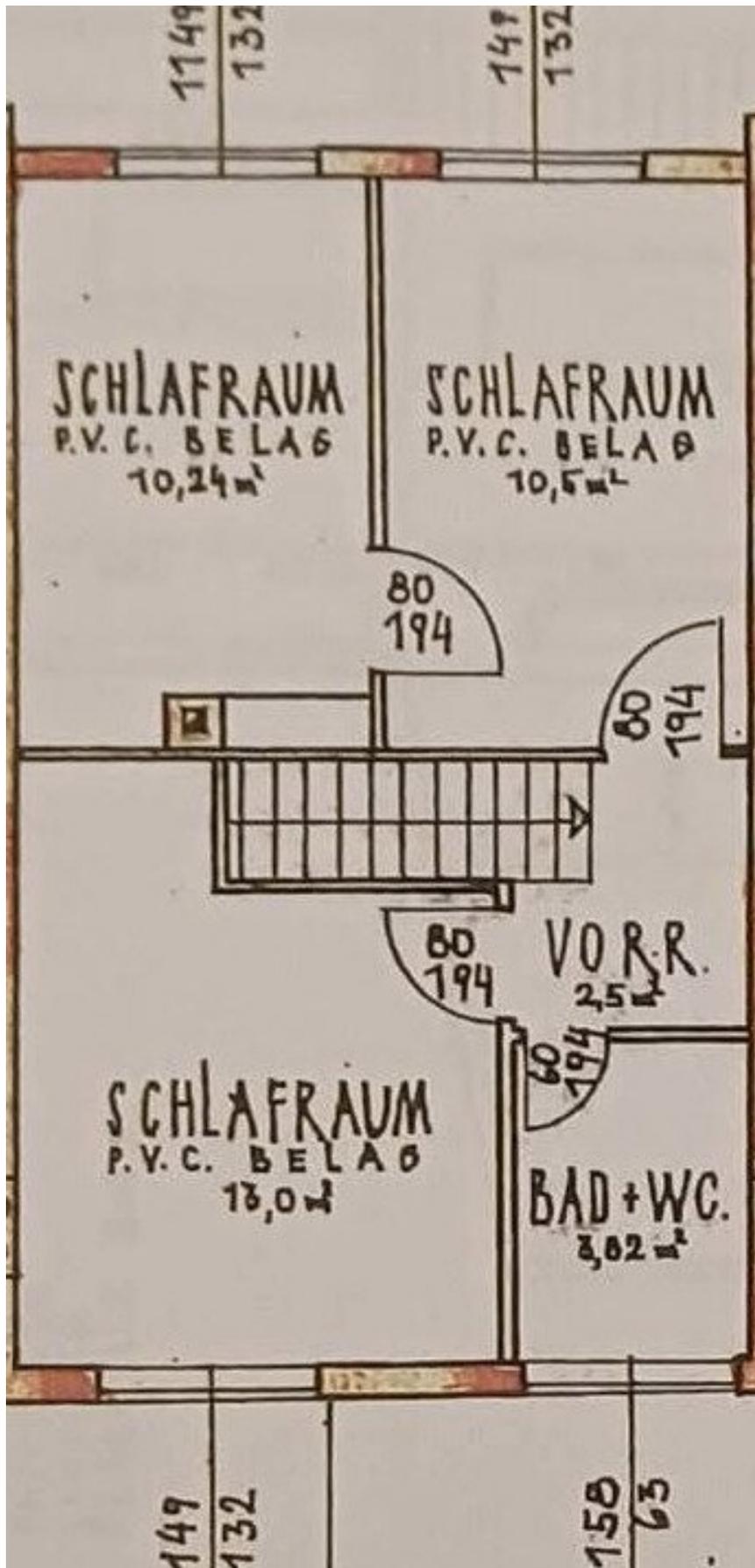
BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 239
1030 Wien











Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Reihenmittelhaus in Breitenfurt bei Wien bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Eingebettet in eine ruhige und familienfreundliche Wohngegend, vereint die Immobilie städtische Nähe mit ländlicher Ruhe. Mit viel Potenzial und Freiraum für kreative Ideen erwartet dieses Haus seine neuen Eigentümer, die es ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten – sei es als gemütliches Familienheim, als Refugium für Naturliebhaber oder als persönliches Projekt für Gestaltungsfreude und handwerkliches Geschick.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Grundriss und Raumaufteilung – Für kreative Gestaltungsideen

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **langer, einladender Flur**, der ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet. Ein großer Abstellplatz vor dem Eingangsbereich sorgt dafür, dass Sie und Ihre Gäste direkt bei Ankunft genügend Platz für Mäntel, Taschen und andere Gegenstände haben.

Die Küche ist derzeit nicht vorhanden und eröffnet Ihnen somit die Möglichkeit, diesen Raum ganz neu zu gestalten. Sie können hier Ihre Traumküche planen, sei es mit einer modernen Kücheninsel, einer gemütlichen Essecke oder beidem – Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt. Anschließend zur Küche befindet sich auch eine kleine Speiß.

Das **Wohnzimmer** ist das Herzstück des Hauses, mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Eine **Anschlussmöglichkeit für einen Kamin** im Wohnzimmer bietet die ideale Gelegenheit, an kalten Tagen gemütliche Wärme zu genießen und verleiht dem Raum zugleich ein charmantes Ambiente. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zur überdachten Terrasse und in den **48 m² großen Garten**. Der Garten, obwohl kompakt, ist liebevoll gestaltet und nach Süden ausgerichtet – ideal für sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien.

Ein **separates WC** im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das praktische Raumkonzept ab.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ein Schlafzimmer ist separat begehbar und bietet sich ideal als Elternschlafzimmer oder Homeoffice an. Die beiden anderen Zimmer sind direkt miteinander verbunden, was eine

flexible Nutzung ermöglicht – zum Beispiel als Kinderzimmer und angrenzendes Spielzimmer oder als Schlaf- und Ankleideraum für mehr Komfort. Das sanierungsbedürftige **Badezimmer** mit WC und Badewanne bietet ebenfalls reichlich Gestaltungspotenzial und lässt Raum für eine moderne und komfortable Ausstattung.

Ausstattung und Modernisierungsbedarf – Eine solide Basis für Ihre Vision

Dieses Haus ist eine hervorragende Basis für eine umfassende Renovierung und Modernisierung:

- **Fenster:** Die 2-fach verglasten Fenster sind ca. 35 Jahre alt und können durch moderne, energieeffiziente Fenster ersetzt werden.
- **Heizung:** Die Beheizung erfolgt durch eine Gastherme und Radiatoren, die bei Bedarf durch eine effiziente Heizlösung ergänzt werden können, um die Energieeffizienz zu steigern.
- **Rollos:** Manuell bedienbare Rollos bieten Sonnenschutz und Verdunkelungsmöglichkeiten in den Schlafräumen.
- **Kaminanschluss:** Der vorhandene Anschluss ermöglicht Ihnen die Installation eines Kamins, der dem Wohnzimmer eine warme und behagliche Atmosphäre verleihen kann.

Parkmöglichkeit:

Ein großer Vorteil ist die **fußläufig erreichbare Garage**, die sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet und Ihnen eine sichere Parkmöglichkeit für Ihr Auto bietet.

Dieses sanierungsbedürftige Reihenmittelhaus lädt Sie ein, Ihren kreativen Ideen freien Lauf zu lassen und ein Zuhause zu schaffen, das Ihre Persönlichkeit widerspiegelt. Vom praktischen Eingangsbereich über den Kaminanschluss im Wohnzimmer bis hin zur überdachten Terrasse und dem gemütlichen Garten – hier finden Sie Raum für all das, was Ihnen wichtig ist. Bringen Sie Ihre Ideen ein und gestalten Sie dieses Haus zu einem Ort, der ganz auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche abgestimmt ist. Ein individuelles Projekt für ein persönliches Zuhause – machen Sie diesen Ort zu etwas ganz Besonderem.

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau Nina Ferner sehr gerne unter _info@burgimmo.at oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

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.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

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

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