

# Wienerwald + Ruhelage + Garage + großer Garten, ein Familienhaus



Wirkliche Grünruhelage

**Objektnummer: 7603/212**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	178,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	215,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	169,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

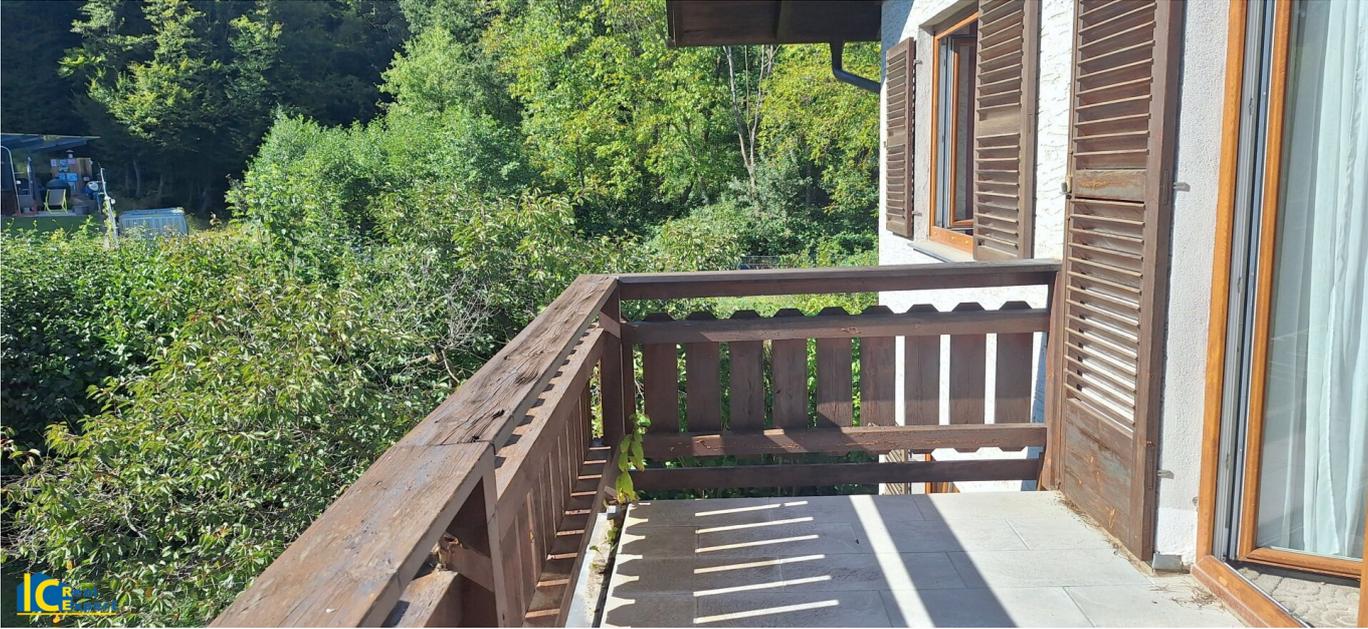
21.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

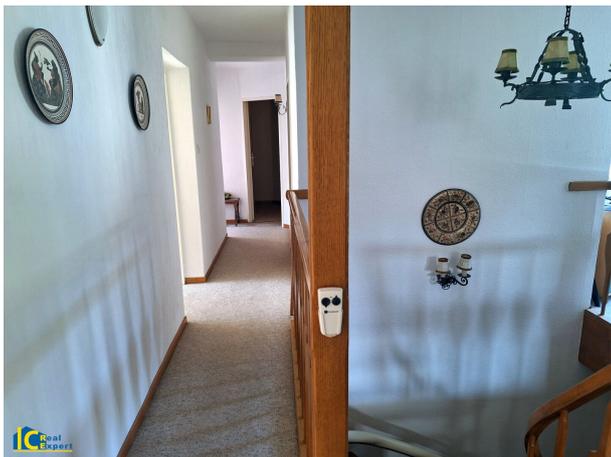
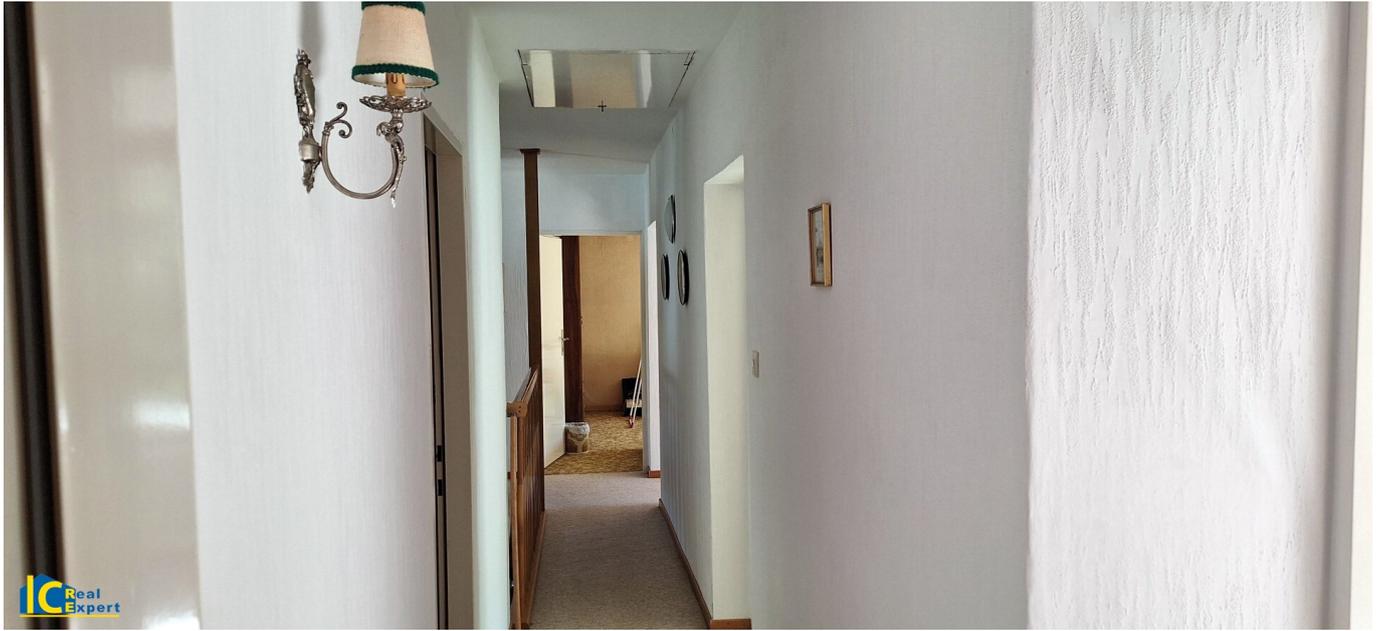
IC-Makler  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien

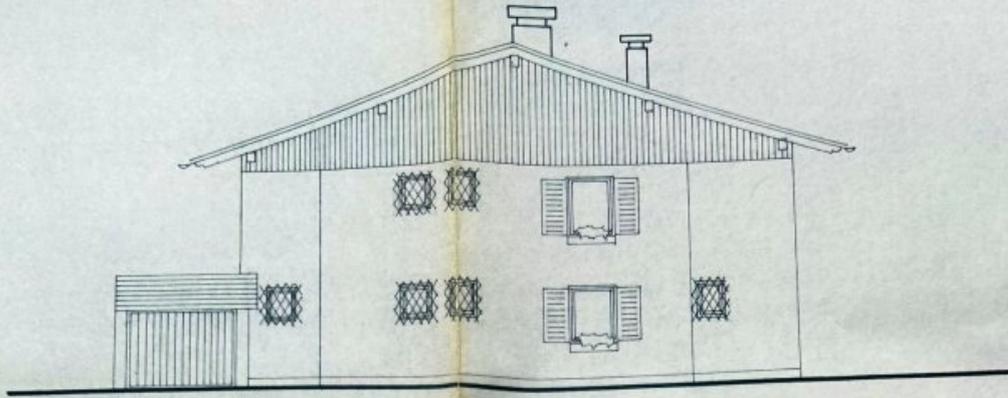




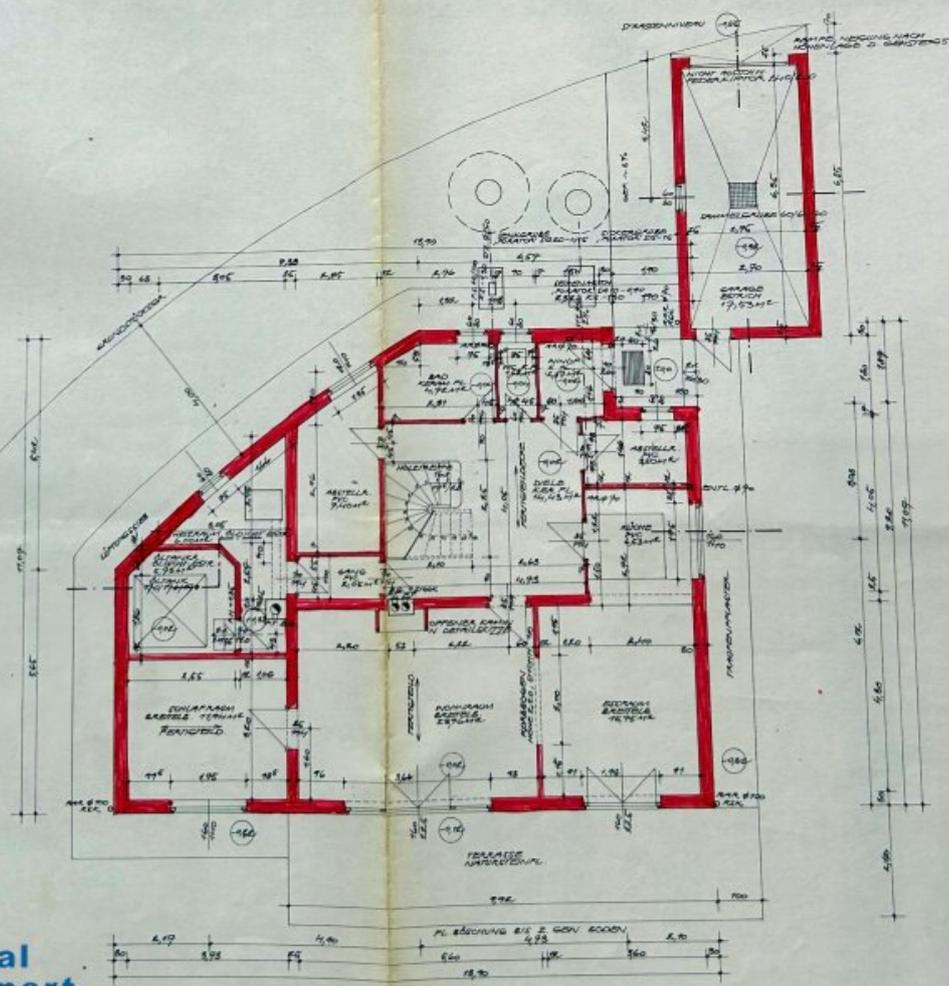








NORDANSICHT



ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Auf der Suche nach einem großzügigen Refugium in idyllischer Grünruhelage

Ein **großzügiges Zweifamilienhaus**, genutzt als **komfortables Landhaus**, mit einer **Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> sucht neuen Eigentümer.**

Erbaut wurde das **Haus 1972** und seither vom Eigentümer laufend adaptiert und sehr gut gepflegt. Die Wohnfläche unterteilt sich auf **Erdgeschoss** und **1.Stock**.

Es ist zwar nicht neu, aber in gutem baulichen Zustand, die Fenster wurden vor ca.10 Jahren erneuert.

Die **Haupträume sind nach Süden orientiert**, ein großzügiger Balkon bietet Freifläche im Obergeschoss, im **Erdgeschoss** gibt es neben einem **Wintergarten** noch eine schöne **Terrasse**, die vom Wohnzimmer zu begehen ist.

#### **Erdgeschoss:**

- Küche
- Wohnsalon: ca.45m<sup>2</sup> mit Ausgang zum Wintergarten und zur Terrasse in den Garten
- Zimmer: ca. 11 m<sup>2</sup>
- Küche
- Bad mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Hobbyraum
- Heizraum, Haustechnik, Gasbrennwerttherme

#### **1. Stock:**

- Vorraum
- 4 zentral begehbare Schlafzimmer, 3 davon mit Balkonzugang.
- begehbare Garderobe
- WC mit Handwaschbecken

- Bad mit Badewanne, Bidet und WC

### **Dachgeschoss:**

Darüber hinaus bietet das Haus einen ausbaufähiger Dachboden der zusätzlichen Raum für Wohnzwecke schaffen kann

Dieses Haus ist ideal für Familien oder Personen, die eine ruhige Wohngegend mit guter Anbindung an die Stadt und die Natur suchen.

Das Grundstück weist eine Fläche von **648 m<sup>2</sup>** auf, links vom Wohnhaus befindet sich eine knapp **18 m<sup>2</sup> große Garage**.

Wenn sie auf der Suche nach einem **lieblichen gut gepflegten großzügigen Landhaus sind**, kontaktieren sie mich bitte.

Wochenendbesichtigungen sind möglich

**Bestandsinventar kann auf Wunsch geräumt werden.**

**Bitte um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnadresse bearbeitet werden.**

**DANKE**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m

Klinik <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <10.000m  
Bahnhof <8.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap