

Wienerwald + Ruhelage + Garage + großer Garten, ein Familienhaus



Wirkliche Grünruhelage

Objektnummer: 7603/247

Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

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

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak

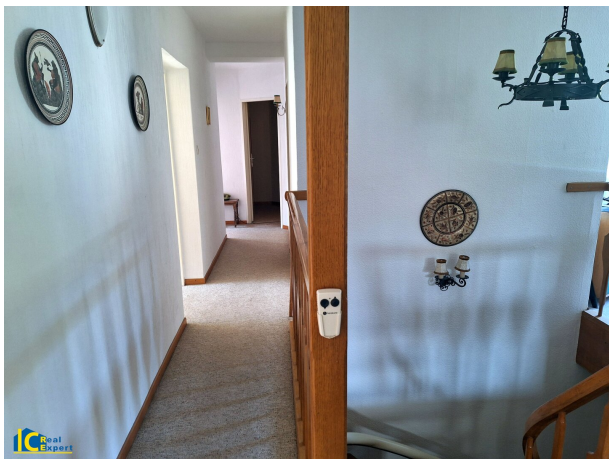
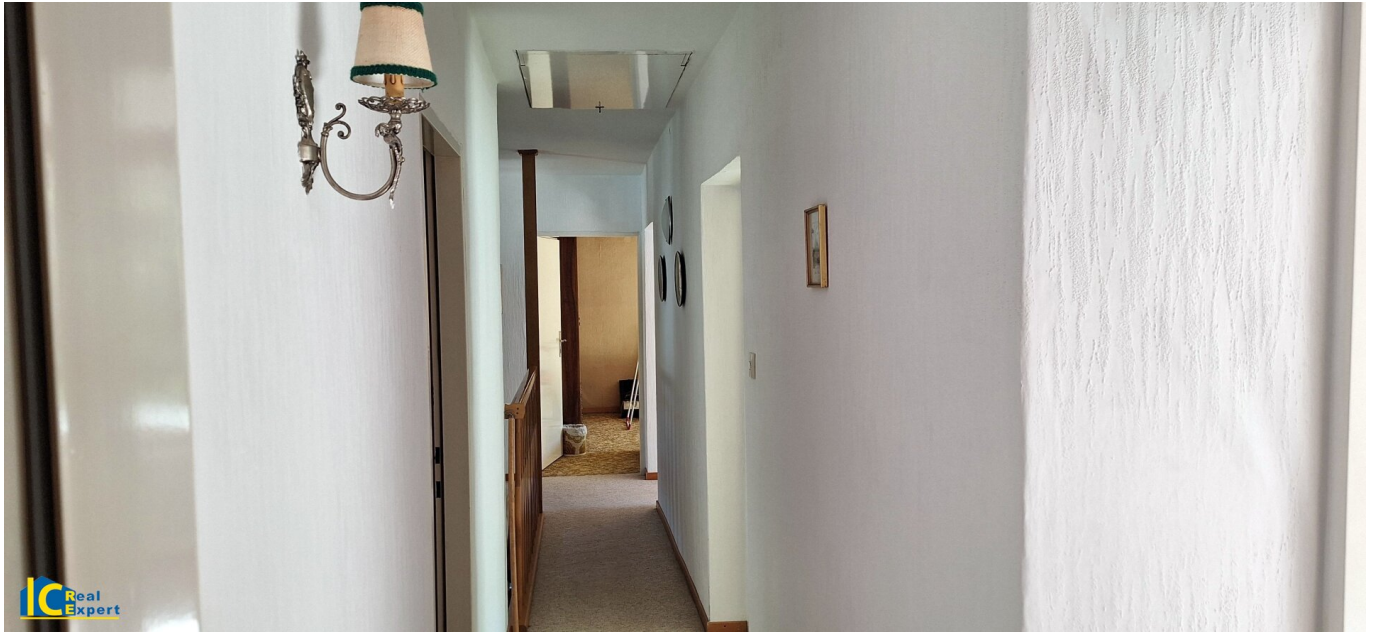
IC-Makler
Dominikanerbastei 21 / 35
1010 Wien

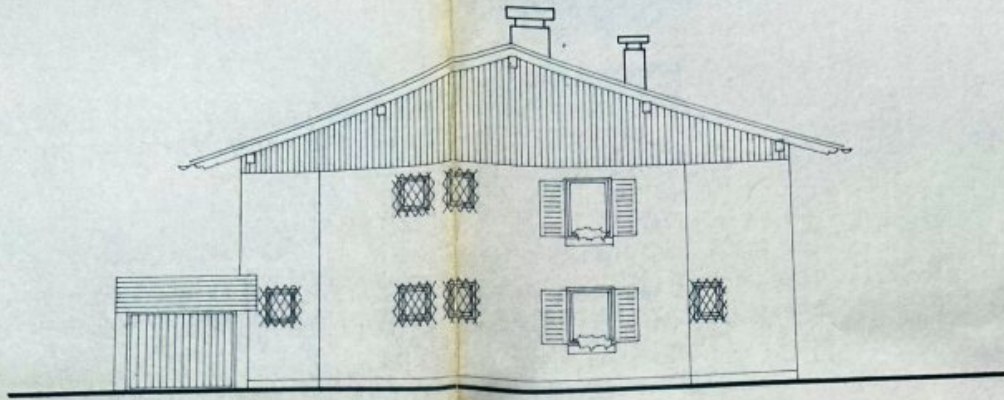




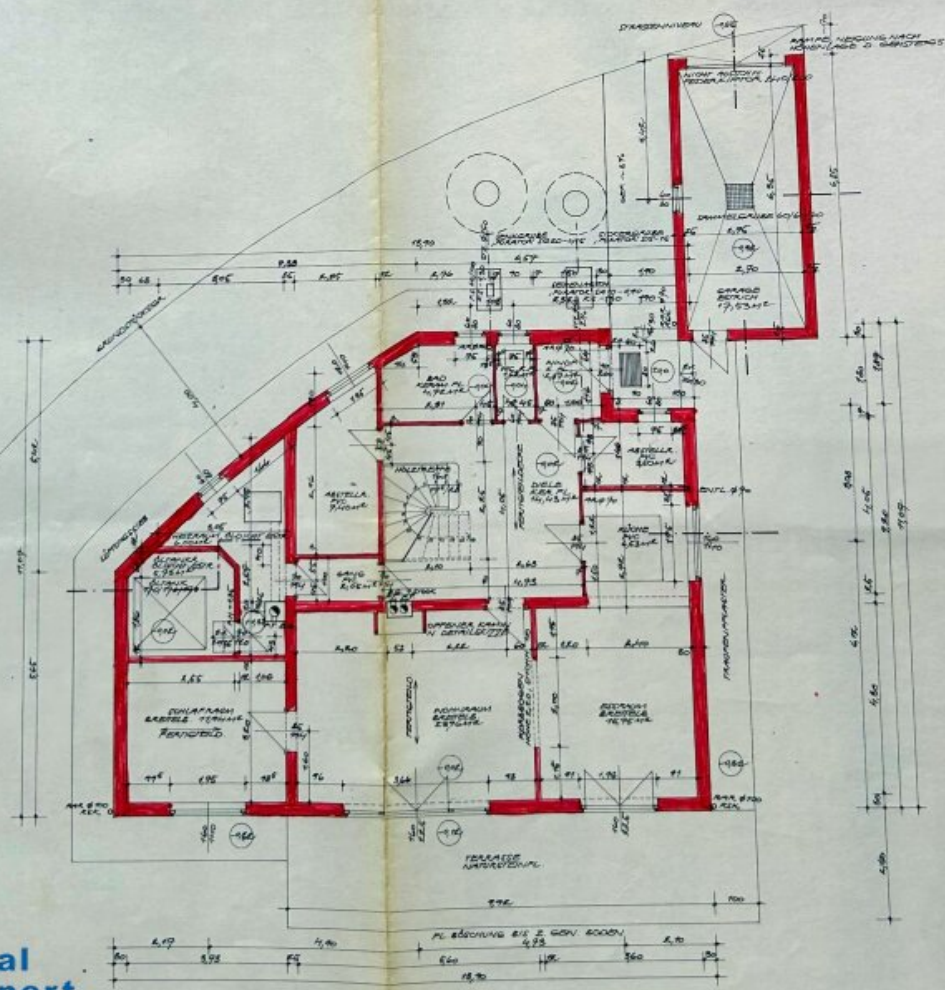






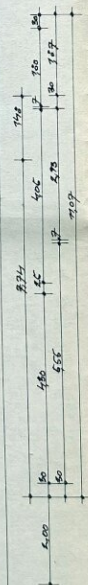
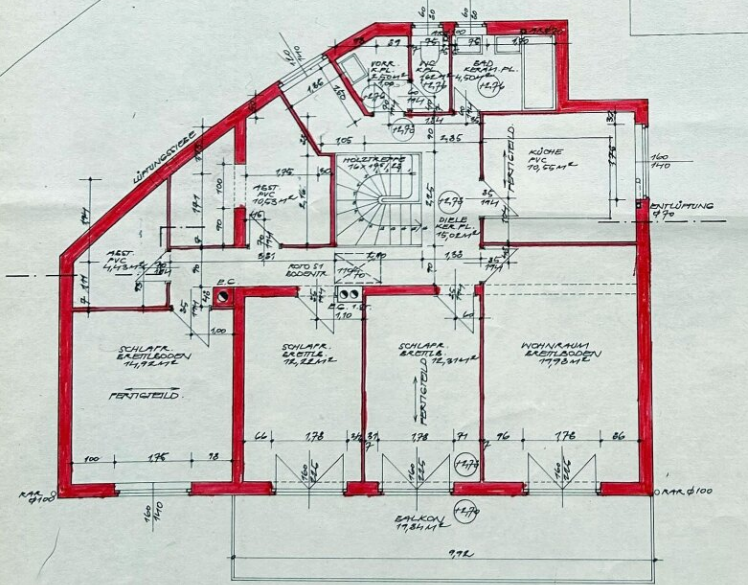
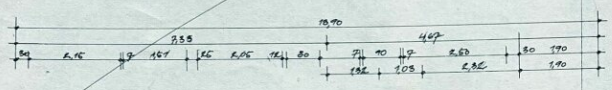


NORDANSICHT



ERDGESCHOSS

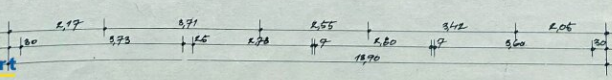




FLÄCHEN UND KUBATUR:

WOHNFL.	25,78 m²	HEIZUNG+ARBEITFL.	22,23 m²
BATH.	4,12 m²	FLUR	11,92 m²
17,63 m²		34,15 m²	
KUBATUR WOHNH.		37,95 m³	
		GARAGE 57,84 m³	

OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einem großzügigen Refugium in idyllischer Grünruhelage

Ein **großzügiges Zweifamilienhaus**, genutzt als **komfortables Landhaus**, mit einer **Wohnfläche von ca. 178 m² 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.45m² mit Ausgang zum Wintergarten und zur Terrasse in den Garten
- Zimmer: ca. 11 m²
- 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 m²** auf, links vom Wohnhaus befindet sich eine knapp **18 m² 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