

**Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten, Carport,  
inkl. Luft-/Wasserpumpe, Photovoltaik und  
Solarenergie**



**Objektnummer: 7536/74**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	13,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inklusive Versicherungen, Gemeindeabgaben, Wasser, Stromverbrauch-Stromerzeugung

### Provisionsangabe:

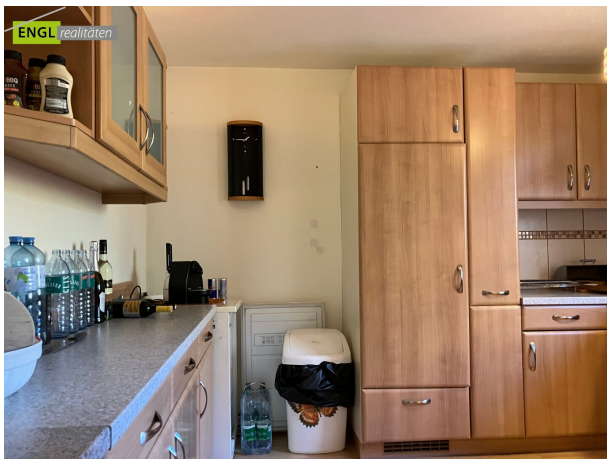
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









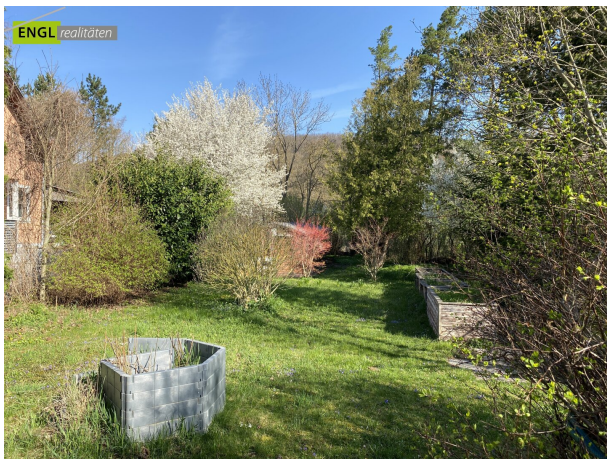






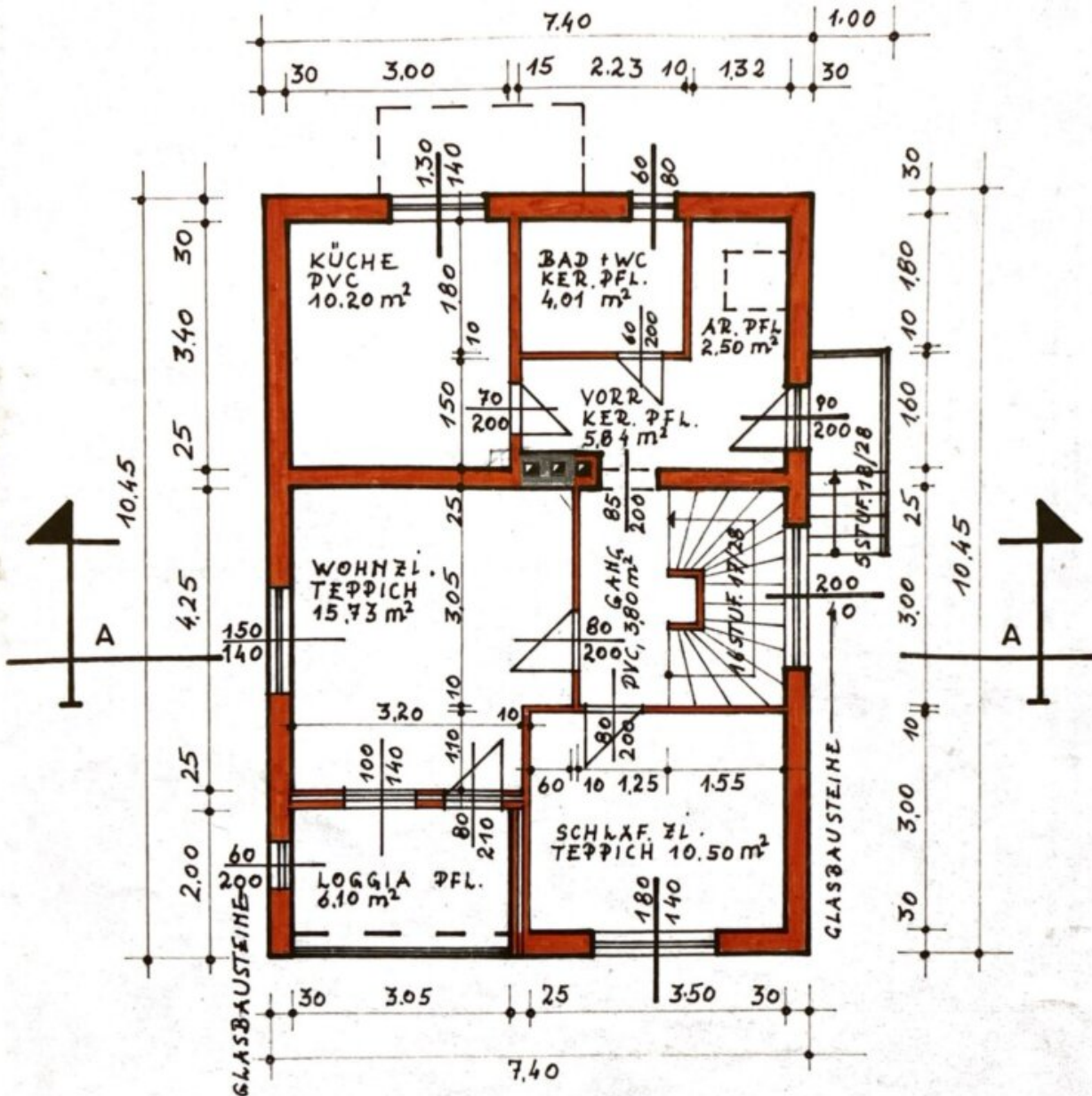




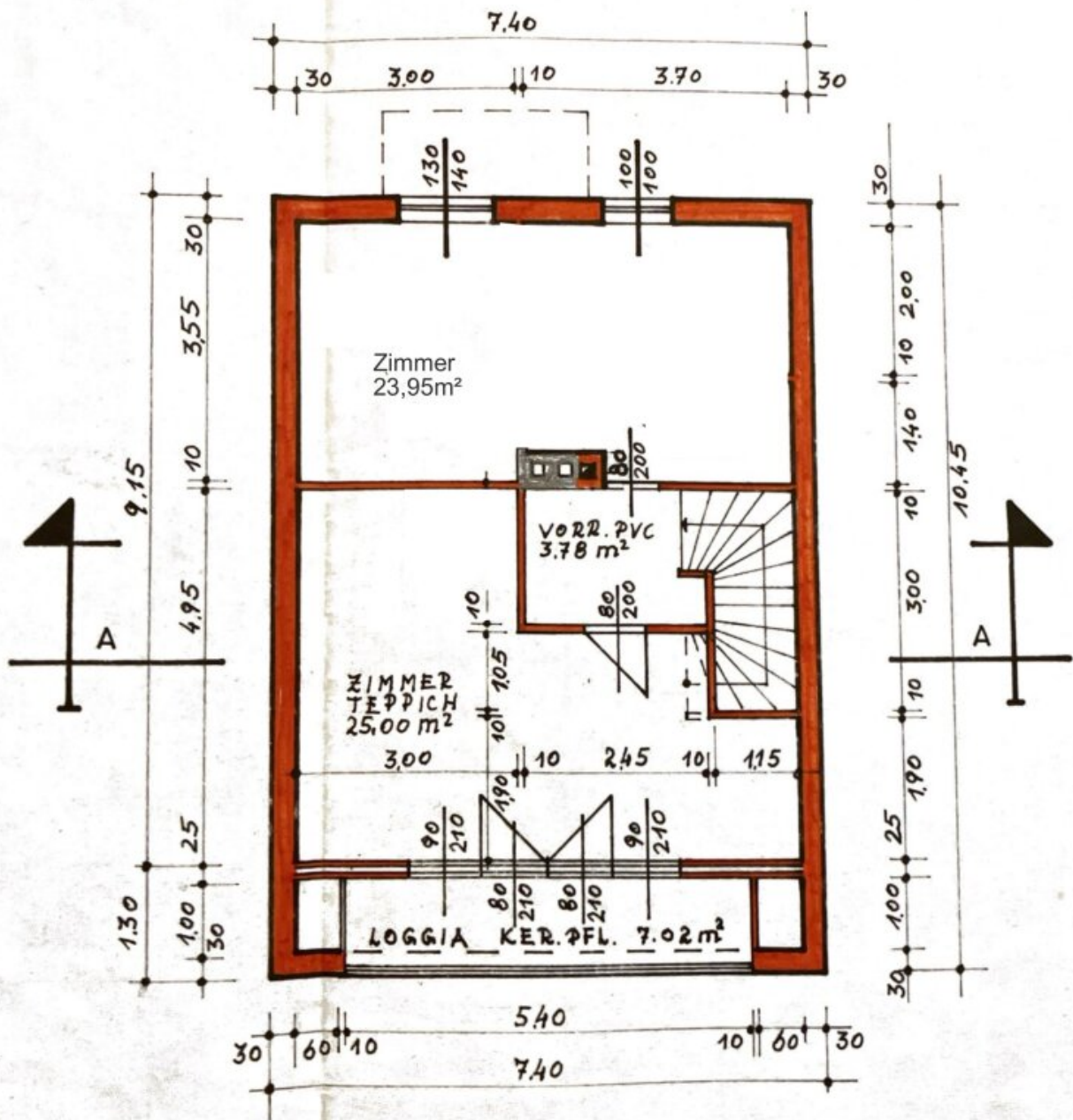




# ENGL realitäten GESCHOSSGRUNDRISS :

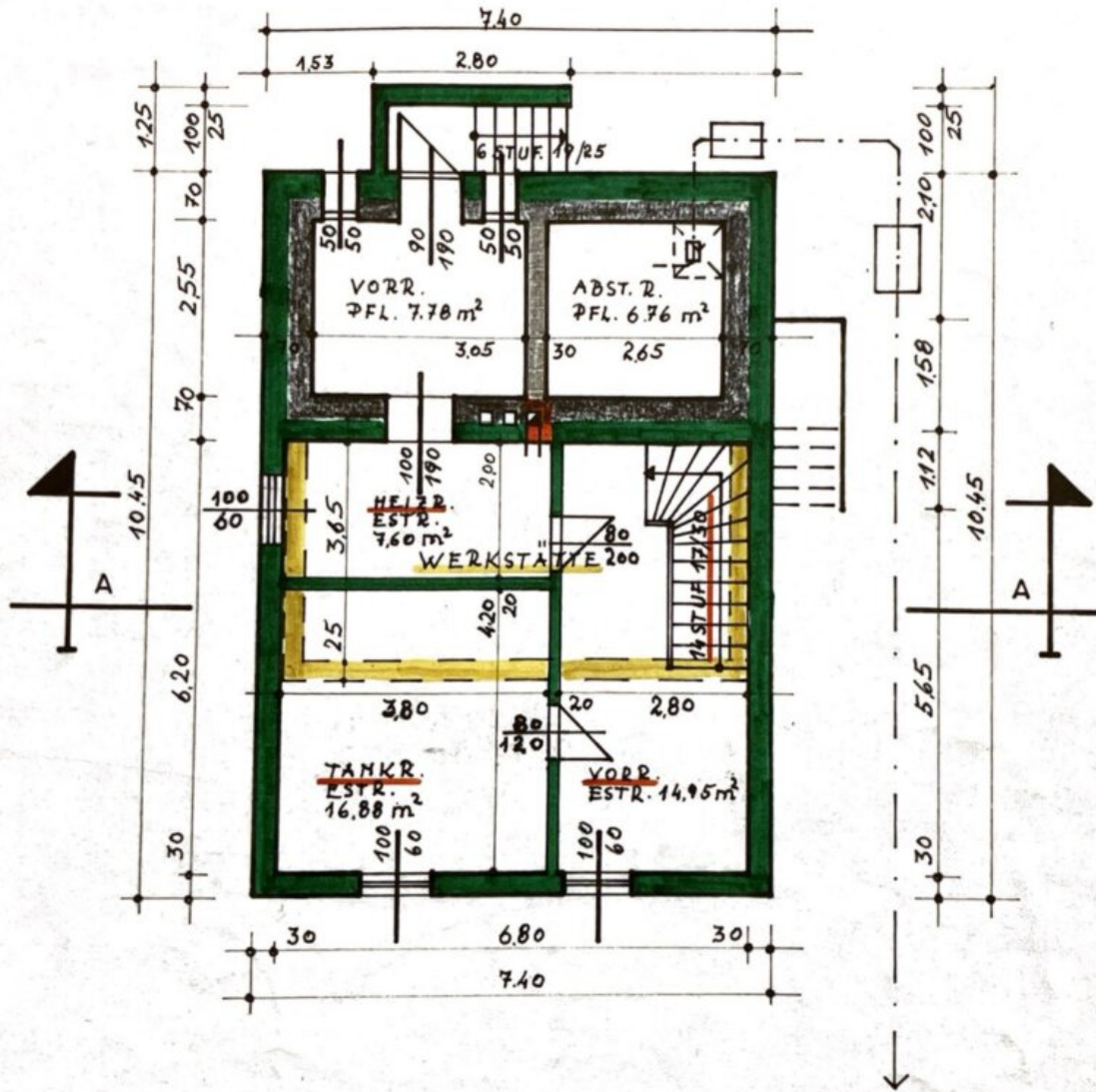








KELLERGRUNDRISS :





## Objektbeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in der Gemeinde Breitenfurt bei Wien in Niederösterreich. Es handelt sich um ein charmantes Einfamilienhaus, nach Süden ausgerichtet mit viel Sonnenlicht. Durch die Nähe zu Wien ist die Immobilie ideal für Pendler geeignet.

Die ansprechende Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Das Haus ist mit Fliesen und Laminat ausgestattet, Anpassungsarbeiten eventuell nötig,

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch ein modernisiertes Heizsystem das im Jahr 2023 neu Installiert wurde. Eine Luft-Wasserwärmepumpe in Kombination mit der 5,5 KW Photovoltaik Anlage. Es besteht auch die Möglichkeit mit festen Brennstoff zu heizen.

Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Genießen Sie den Grünblick von Ihrem Balkon und der Loggia aus, und lassen Sie sich von der ruhigen Natur verzaubern. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen ein Doppelcarport zur Verfügung.

Durch die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung sind schnell und bequem in Wien.

**Virtueller Rundgang im Garten über youtube:** <https://youtu.be/0nLhzN99pXo>

falls sich der Link bei Ihrem Portal nicht öffnet, bitte kopieren sie den Link in den Browser

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m



Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.500m

Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap