

## Bungalow in Ruhelage



**Objektnummer: 4630**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	102,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	435,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,07
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Popp

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## Bungalow mit Garten – Wohnen auf einer Ebene

Dieses charmante Haus aus den 1970er Jahren wurde bereits teilweise **liebevoll modernisiert** und bietet alles, was das Herz begehrt: ein **einladender Grundriss**, ein **hübscher Garten** und zahlreiche Möglichkeiten, das eigene Zuhause zu gestalten.

## Renovierungen und Verbesserungen

- **Badezimmer: Komplett erneuert**, inklusive neuer Wasser- und Stromleitungen.
- **Küche:** Verlegung der Anschlüsse und Einbau einer **maßgefertigten Dan-Küche** mit neuer Estrichbasis und hochwertigen Fliesen. Die **zentrale Kücheninsel** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.
- **Elektrik:** Im Schlafzimmer und der ehemaligen Küche, die zu einem Kinderzimmer umfunktioniert wurde, **modernisiert**.
- **Zubau- und Modernisierungspläne:** Konzepte für einen Zubau, eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage sind bereits vorhanden.

## Raumaufteilung

- **Wintergarten:** Ca. 25 m<sup>2</sup>, ein großzügiger Eingangsbereich mit viel Tageslicht.
- **Wohnzimmer mit offener Küche:** Hell und freundlich, der perfekte Ort für gemeinsame Stunden.
- **Schlafzimmer:** Zwei Zimmer mit 13,5 m<sup>2</sup> und 16,3 m<sup>2</sup>, ideal für Familien oder Gäste.
- **Badezimmer:** Modern gestaltet, mit Badewanne.
- **Vorzimmer:** Mit Waschmaschinenanschluss, um Platz im Bad zu schaffen.

## Zusätzliche Flächen

- **Garage:** Bisher als Lager genutzt, kann natürlich auch zum Spielen oder Handwerken genutzt werden, angrenzend der Heizraum (Ölheizung) und der Öltankraum.
- **PKW-Stellplatz:** Direkt vor der Garage.

## Garten – Ihr grünes Paradies

- **Hochbeete:** Für Kräuter und Gemüse, perfekt für Hobbygärtner.
- **Spielfläche:** Genug Platz für Kinder und Haustiere.
- **Gerätehütte:** Praktische Lagerfläche für Gartengeräte und mehr.
- **Bezaubernde Magnolie** vor dem Wintergarten

## Fazit

Das Haus bietet Wohnen auf einer Ebene, kombiniert mit einem **großzügigen Garten** und zahlreichen Modernisierungen. Durch die vorhandenen Ausbaupläne sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Vereinbaren Sie noch **heute** einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem **besonderen Zuhause!**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap