

**Auf höchstem Niveau Wohnen!**



Garten

**Objektnummer: 19113**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	638,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.490,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.490,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

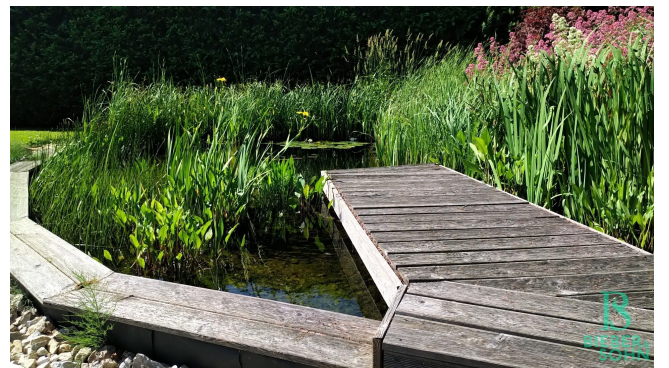
## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Bieber**

Bieber Immobilien GmbH











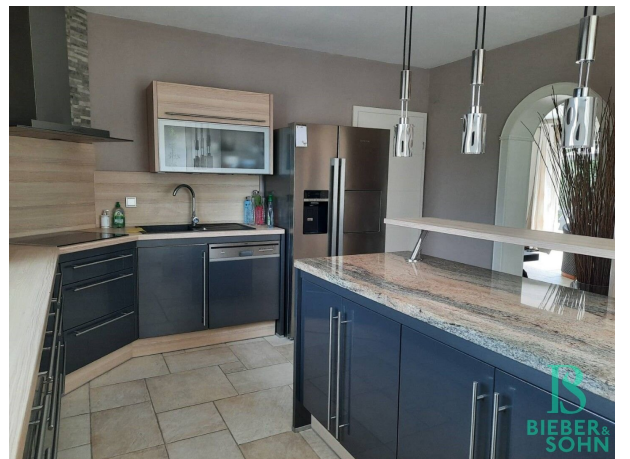
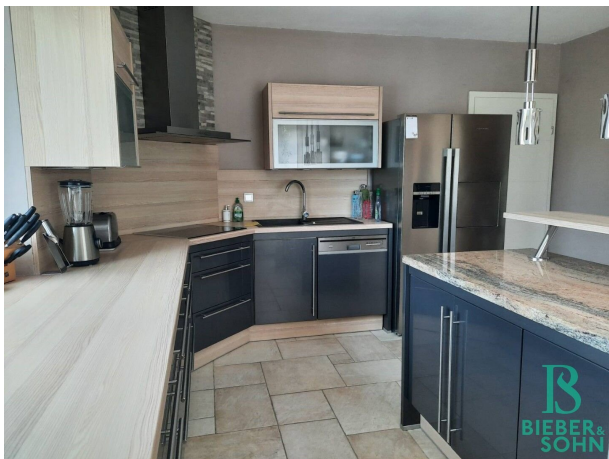


















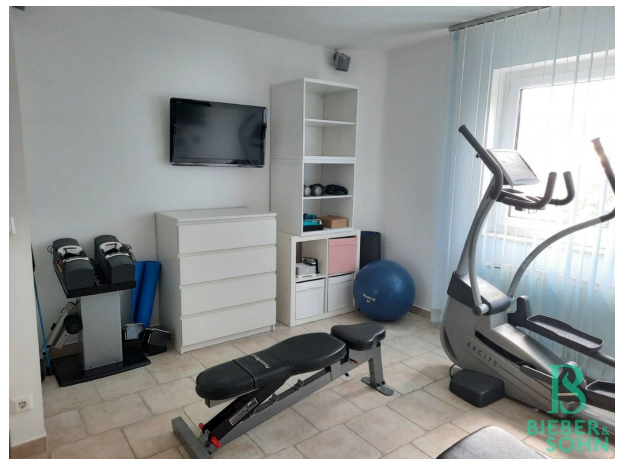
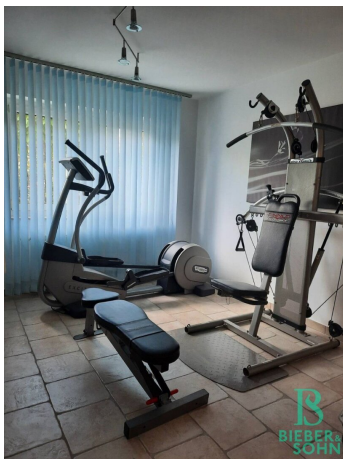


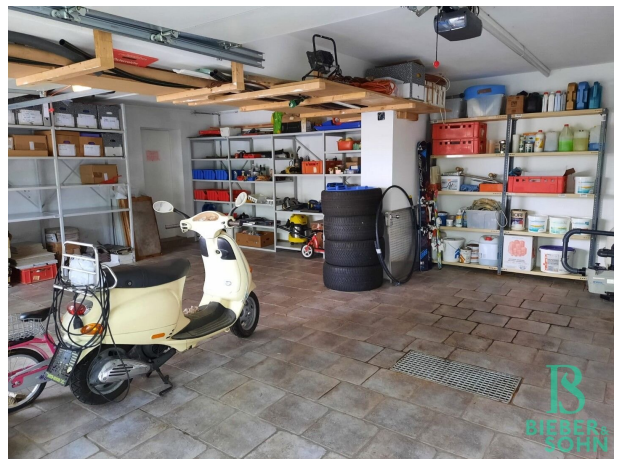
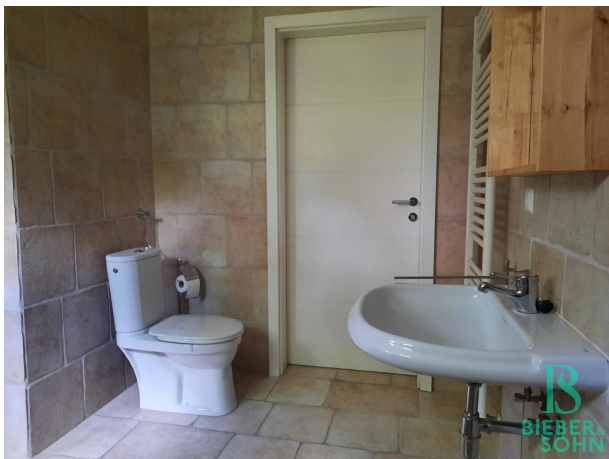
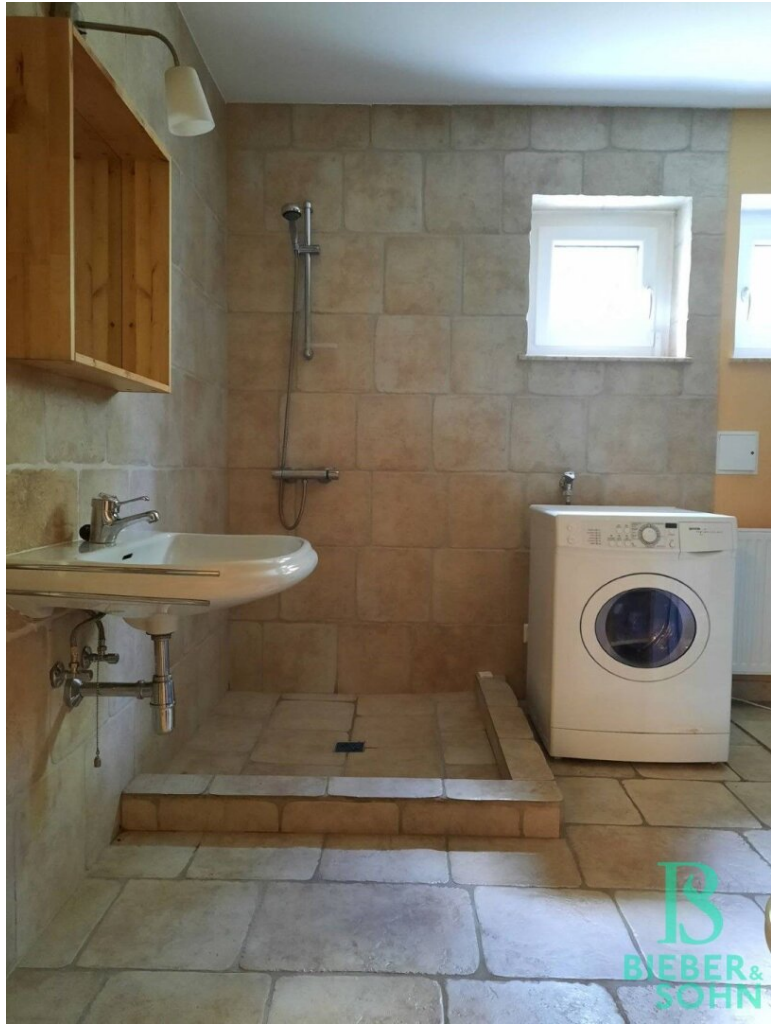


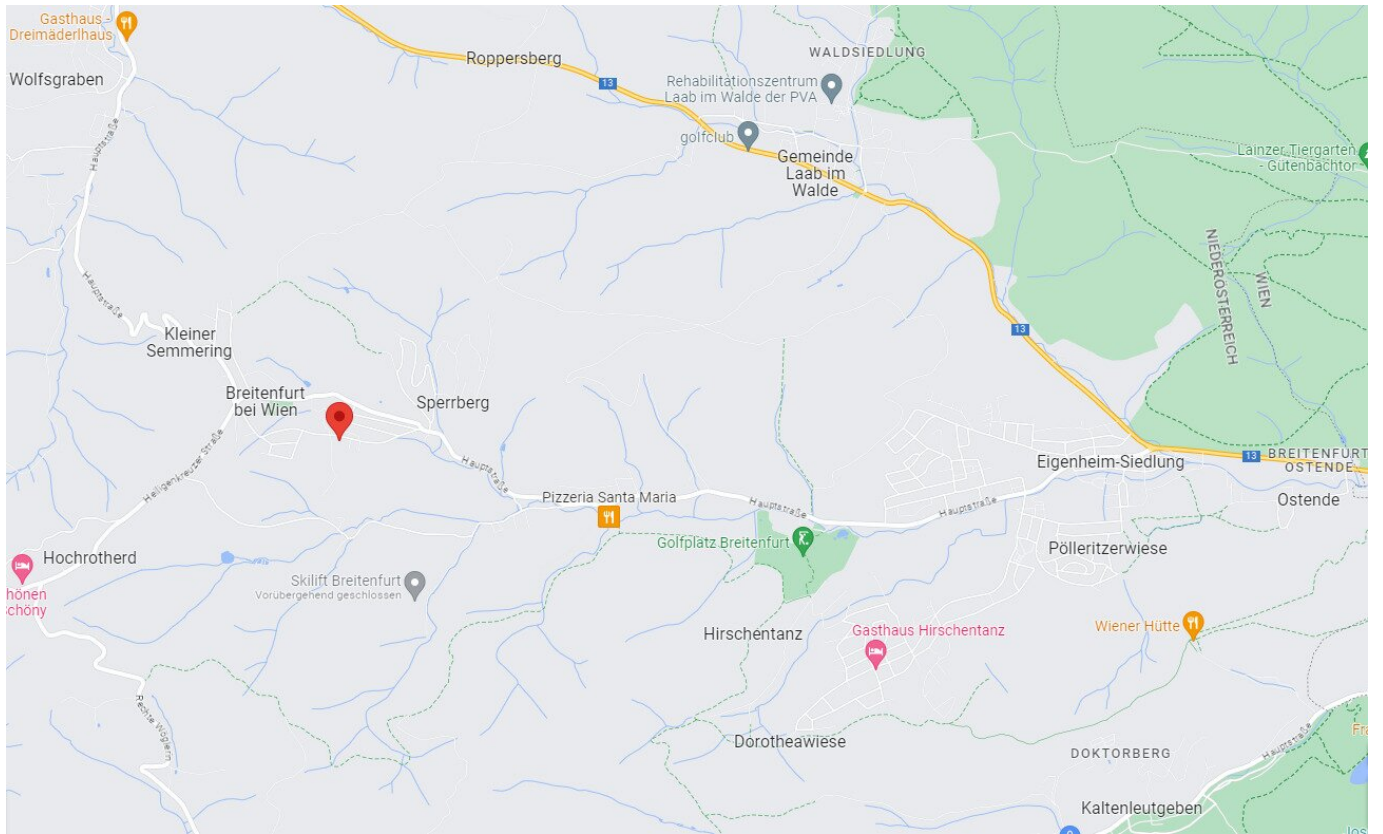
# B

**BIEBER &  
SOHN**  
IN SACHEN  
IMMOBILIEN









Gasthaus Dreimäderlhaus

Wolfsgraben

Roppersberg

WALDSIEDLUNG

Rehabilitationszentrum Laab im Walde der PVA

golfclub

Gemeinde Laab im Walde

Lainzer Tiergarten - Gütenbächton

Kleiner Semmering

Breitenfurt bei Wien

Sperrberg

NIEDERÖSTERREICH

WIEN

Heiligenkreuzer Straße

Hauptstraße

Pizzeria Santa Maria

Hauptstraße

Hauptstraße

Eigenheim-Siedlung

BREITENFURT OSTENDE

Ostende

Hochrotherd  
hönen chöny

Skilift Breitenfurt  
Vorübergehend geschlossen

Golfplatz Breitenfurt

Hirschentanz

Gasthaus Hirschentanz

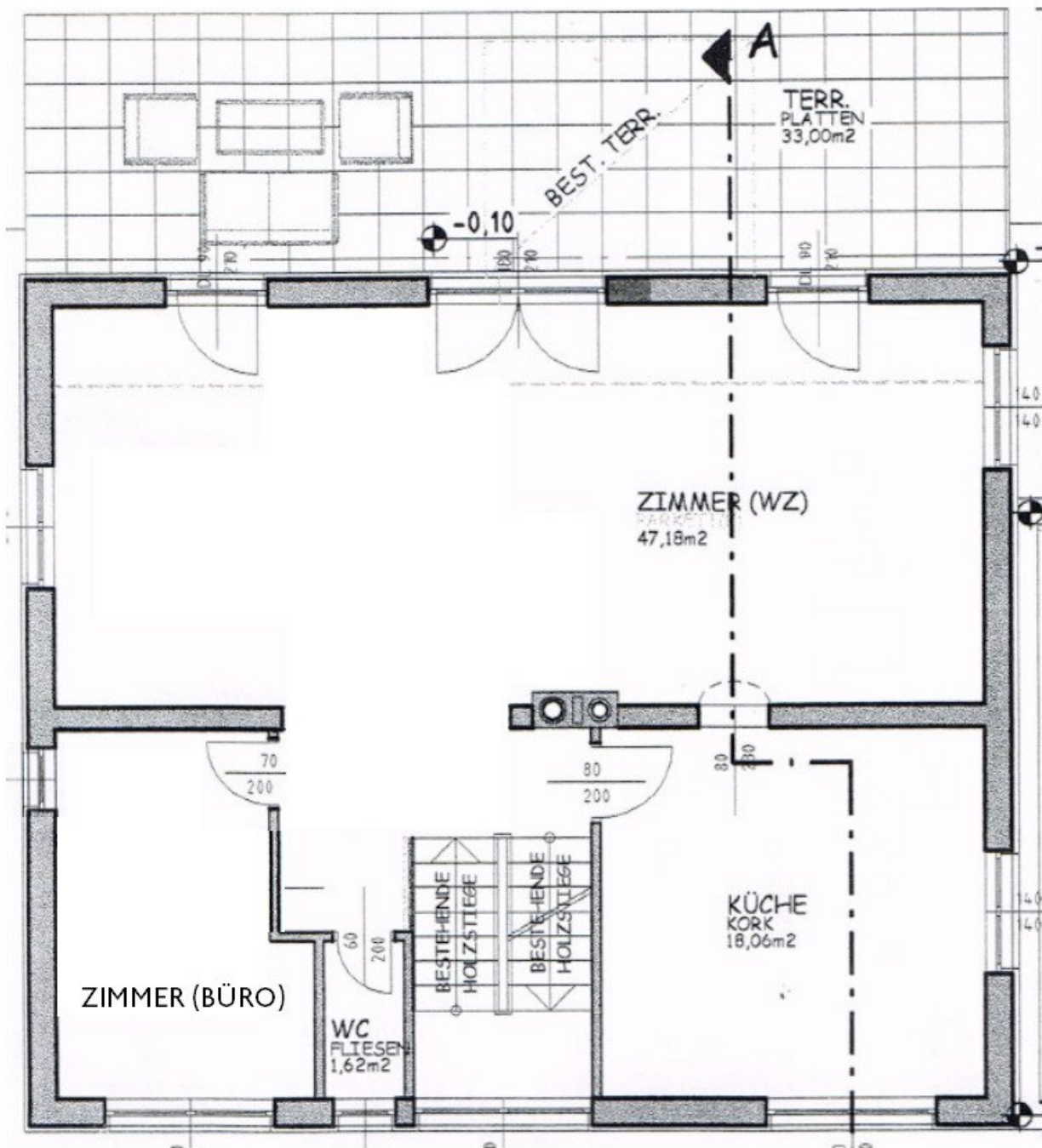
Wiener Hütte

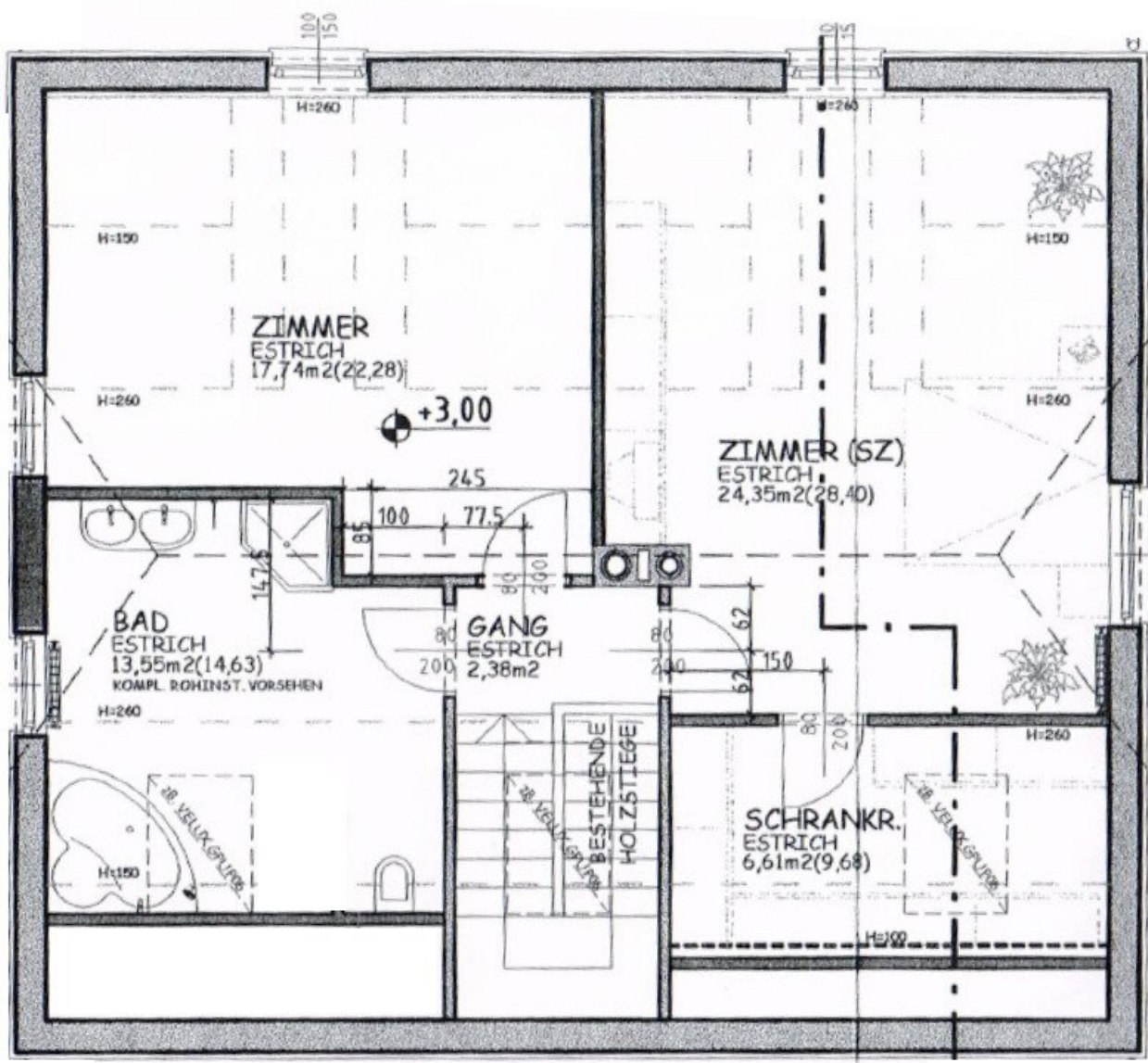
Pölleritzerwiese

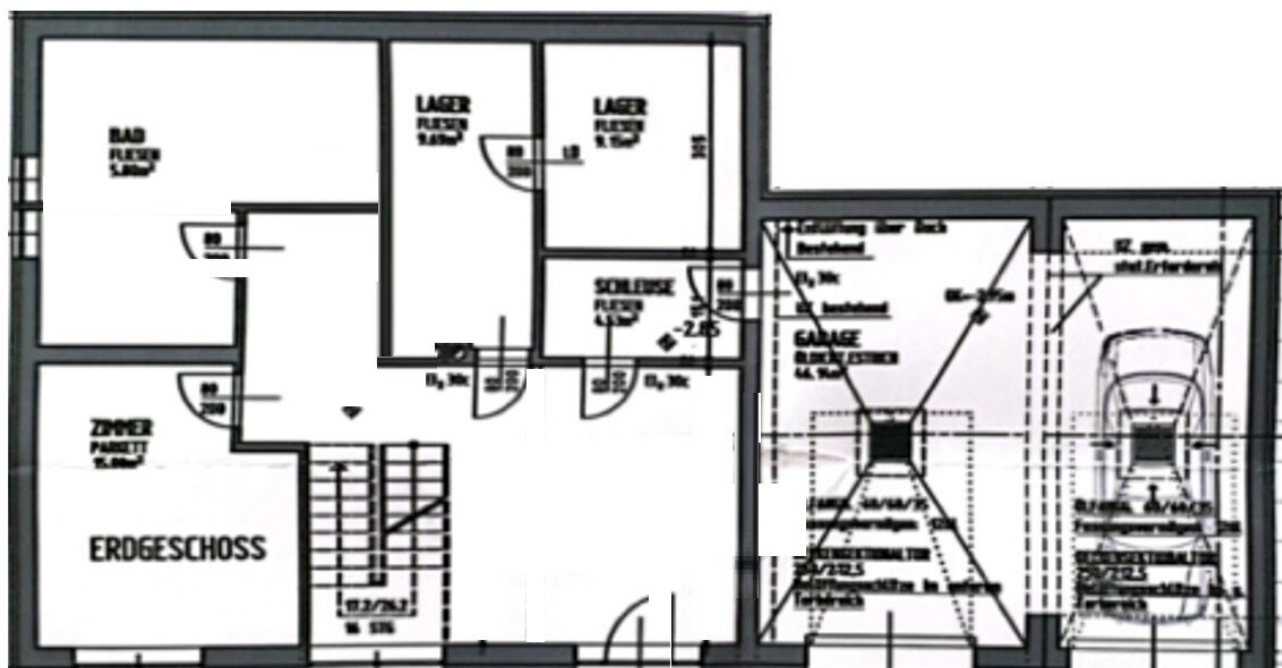
Dorotheawiese

DOKTORBERG

Kaltenleutgeben







# Objektbeschreibung

In einer der schönsten Wohngegenden in Breitenfurt-West, nur 8 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, liegt dieses traumhafte ca. 210 m<sup>2</sup> große Einfamilienhaus mit einem wunderbaren und unverbaubaren Fernblick.

## Außenanlage/Garten

Ein schön gepflegter und nahezu uneinsichtiger Garten verwöhnt mit einem großen, beheizten Pool, zwei ca. 45 m<sup>2</sup> großen Terrassen, einer automatischen Bewässerungsanlage und zwei fleißigen Mährobotern. Die süd-westlich ausgerichtete Terrasse ist wie ein zweites Wohnzimmer. Von dort aus bietet sich ein herrlicher Blick auf das gepflegte Biotop mit Bachlauf und Uferzone samt Steg. Ein wundervoller Ort seine Seele einfach baumeln zu lassen. Zwei hochwertige Gartenhütten, eine Holzschaukel und ein Baumhaus runden das umfangreiche Angebot in dem wunderschönen, etwa 638 m<sup>2</sup> großen Garten ab. Bequem finden zwei PKWs in der Doppelgarage Platz. Zwei weitere Stellplätze stehen davor zur Verfügung. Ein großer Vorteil ist, dass sie die PKWs mit der hochmodernen PV Anlage laden können.

## Erdgeschoß

Ein großer und offener Eingangsbereich lädt in das gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein. Es besteht auch einen direkten Zugang von der Garage ins Haus. Im Erdgeschoss befindet sich ein Zimmer, das derzeit als Fitnessraum mit Technogym-Geräten und Kurzhanteln genutzt wird. Ein großes Badezimmer mit Waschküche wird durch zwei weitere Abstell- und Technikräume ergänzt.

## Gartenebene/Wohnebene

Über eine breite Treppe im Eingangsbereich erreicht man die Gartenebene im Obergeschoss. Ein offenes Wohn- und Esszimmer mit einer Größe von ca. 47 m<sup>2</sup> und einem wunderschönen, modernen Kamin für die Herbst- und Wintermonate lädt zum Verweilen ein. Ein Beamer mit elektrischer Leinwand schafft Kinoatmosphäre pur. Von hier aus ist die große Süd-West Terrasse ebenerdig zu betreten, genauso wie die ca. 18 m<sup>2</sup> große Küche, die modern eingerichtet und mit AEG, Grundig Geräten ausgestattet ist (Dampfgarer, Mikrowelle, Backofen, american style Kühlschrank, Geschirrspüler). Ein Gäste-WC und ein weiteres Zimmer/Büro mit ca. 14 m<sup>2</sup> befinden sich ebenfalls auf dieser Wohnebene.

## Schlafebene/ 2tes Obergeschoß

Über eine Holzterasse gelangt man zum ausgebauten Dachboden mit einem luxuriös gestalteten ca. 13,5 m<sup>2</sup> großen Badezimmer. Der Masterbedroom mit angeschlossenen Schrankraum bietet viel Charme durch einen hochwertigen Holzboden und eine offene



Deckenkonstruktion. Ein weiteres ca. 18 m<sup>2</sup> großes Zimmer ist derzeit als Jugendzimmer eingerichtet.

### **Ausstattung/Extras**

Die Top-Ausstattung verwöhnt rundum. Dazu zählen eine neue 16,02 kw PV-Anlage der neuesten Technologie von AIKO-ABC, Module mit einem 17,76 kw Batteriespeicher, eine STIEBEL ELTRON Luft-Wasser-Wärmepumpe und Integralspeicher, Fußbodenheizung im Wohnbereich und Bad, Alarmanlage, beheizter Pool, Biotop, Kamin, hochwertige Einbauküche, ein unverbaubarer Fernblick ins Grüne, Bewässerungsanlage und Mähroboter, Kinderspielhaus, Fitnessraum mit Gym-Geräten, Satelliten-TV, Fernseher sowie Soundsystem in fast allen Räumen und natürlich die Doppelgarage und dem großzügigen Stellplätzen.

### **Lage**

Nur 8 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, liegt dieses traumhafte ca. 210 m<sup>2</sup> große Einfamilienhaus inmitten des Biosphärenparks Wienerwald.

Viele Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer, Billa Plus, Bäckerei [Szihn](#) und ein breites infrastrukturelles Angebot mit Apotheke, Fachärzten, Ärztezentrum, Poststelle, Bank, Kindergarten, Volksschule, Tankstelle und Kulturzentrum befinden sich direkt in Breitenfurt. Ein vielseitiges kulinarisches Angebot mit erstklassigen Restaurants bis hin zu 2 Golfplätzen, kilometerlange Wander- und Bikestrecken, viele Reitställe und sogar ein Skilift runden das vielfältige Angebot ab. Die öffentliche Anbindung ist durch Busverbindungen Richtung Pressbaum und Liesing mit direkter Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz gegeben. Große Einkaufszentren wie Riverside und Auhofcenter sind in ca. 15 - 20 Autominuten zu erreichen.

### **Kosten**

Der monatliche Pauschalmietzins für dieses großzügige und hochwertige Domizil beträgt 3.490,00 EUR inkl. der allgemeinen Gemeindeabgaben. Die Energiekosten für Strom, Heizung und Warmwasser sind separat zu entrichten. Der Mietvertrag wird unbefristet vereinbart.

Das Haus wird je nach Wunsch voll- oder teilmöbliert vermietet und ist nach Vereinbarung verfügbar.

So sieht Wohnen auf höchstem Niveau aus!

**Pauschalmiete: 3.490,00 EUR**

Kaution: 20.000,00 EUR

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.