

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – ideal für Naturliebhaber



Objektnummer: 20333
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaber Straße 39
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1963
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	129,82 €
USt.:	12,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

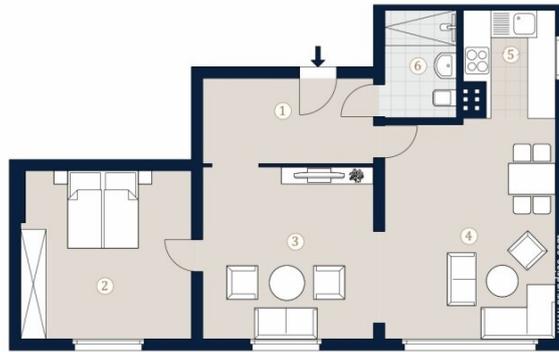


2384 Breitenfurt,
Laaberstraße 39

Top 7 • 2. OG

Wohnfläche 61,00 m²

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Küche
- 6 Bad



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbau Maße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

Diese stilvoll sanierte Wohnung in Breitenfurt bei Wien bietet Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen – umgeben von viel Grün und dennoch bestens angebunden. Die idyllische Wohngegend eignet sich perfekt für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Eckdaten der Immobilie

Wohnfläche: ca. 61 m²

Raumaufteilung:

- Einladender Vorraum
- Modernes Badezimmer mit Walk-In Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Offene Küche mit großzügigem Wohn- und Essbereich
- Zwei helle Zimmer

Der große **Gemeinschaftsgarten** ist ein Paradies für Naturliebhaber, Hobbygärtner und Sonnenanbeter.

Ein geräumiges **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. **Ausreichend Parkmöglichkeiten** sind direkt vor der Wohnanlage vorhanden.

Highlights & Ausstattung

- **Top-sanierte Wohnung (2023)**
- **Echtholzparkett aus Eiche** in allen Wohnräumen
- **Moderne Elektro- und Sanitärinstallationen** (komplett erneuert)

- **Effiziente Infrarotheizung** für angenehme Wärme
- **Doppelt verglaste Kunststofffenster** für optimale Isolierung
- **Kaminanschluss im Wohnbereich** für eine behagliche Atmosphäre
- **Vorbereitete Küchenanschlüsse** zur individuellen Gestaltung

Auch für Anleger eignet sich die Wohnung hervorragend!

Haus & Lage

Das gepflegte Wohnhaus aus den 1960er-Jahren befindet sich in einer ruhigen Umgebung, verfügt jedoch über eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheke, Post & Tankstelle** in unmittelbarer Nähe
- **Bushaltestelle direkt vor der Haustüre** – mit schneller Verbindung zum Liesinger Bahnhof
- **Nur 5 Autominuten bis zur Stadtgrenze Wiens**

Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung:

- **Lainzer Tiergarten & Wienerwald** – ideal für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten
- **Golfplatz Breitenfurt** – nur 4 Autominuten entfernt

Diese charmante Wohnung kombiniert **modernen Wohnkomfort mit naturnaher Idylle** –

perfekt für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen!

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <575m
Apotheke <250m
Klinik <225m
Krankenhaus <3.450m

Kinder & Schulen

Schule <700m
Kindergarten <350m
Universität <6.975m
Höhere Schule <9.975m

Nahversorgung

Supermarkt <725m
Bäckerei <775m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <325m
Geldautomat <325m
Post <350m
Polizei <625m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <7.700m
Straßenbahn <4.625m

Bahnhof <6.225m

Autobahnanschluss <5.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap