

**Ihr Zuhause wartet! Einfamilienhaus in zentraler, ruhiger  
Wohngegend in Breitenfurt**



Hausansicht Süd

**Objektnummer: 95121**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Aufstellung laufende Kosten siehe Detailunterlagen

### Provisionsangabe:

14.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



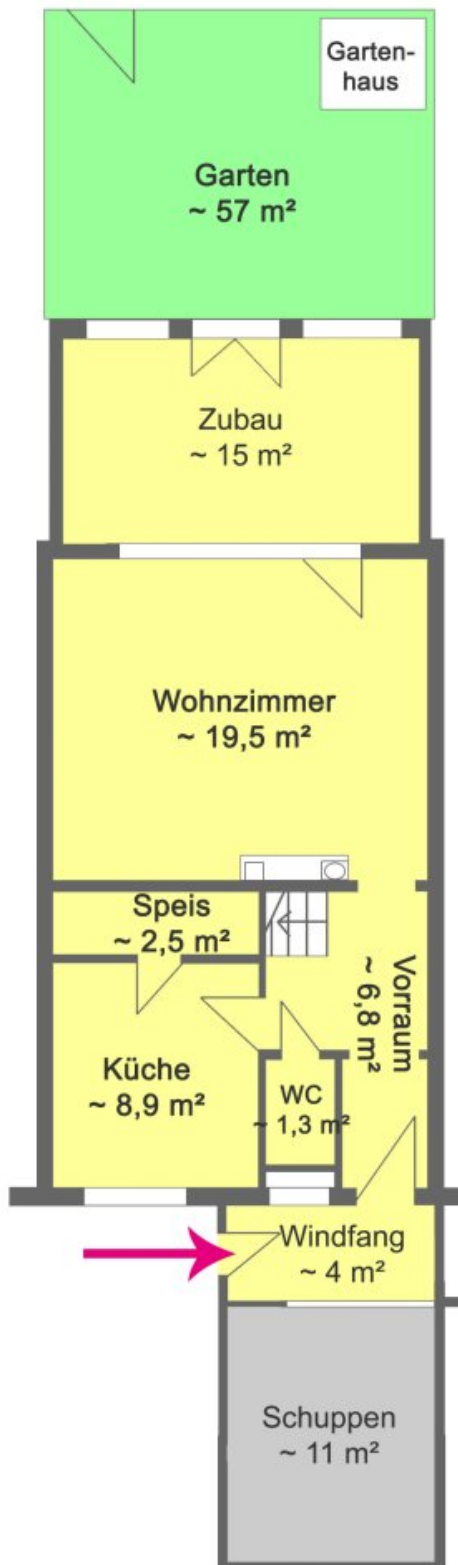
**Mag. Irene Dräxler**

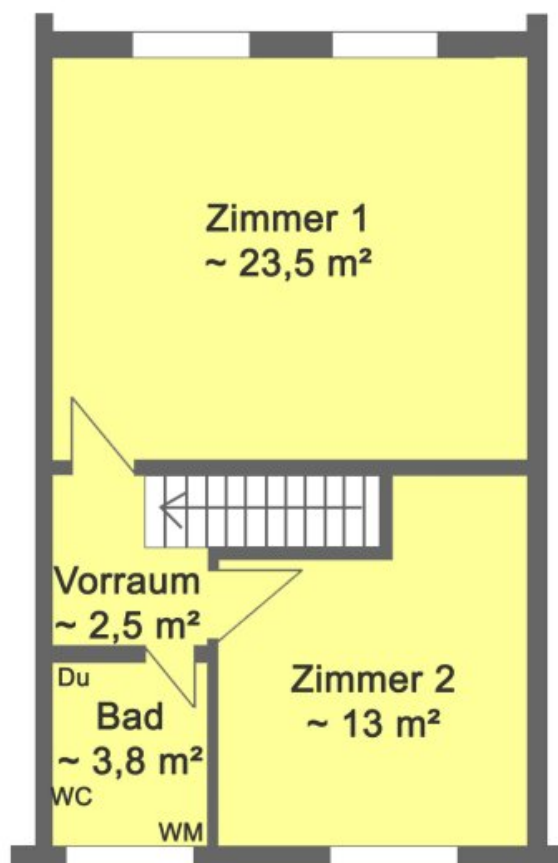














## Objektbeschreibung

Das entzückende, gepflegte Einfamilienhaus wurde in gekoppelter Bauweise errichtet und befindet sich in zentraler und ruhiger Lage in einer reinen Wohngegend ohne Durchzugsverkehr in Breitenfurt-Ost.

Es wurden laufend Renovierungsarbeiten (z.B. Dacherneuerung, Fenstertausch, Küche, Holzofen etc.) durchgeführt. 2015 wurde die Wohnfläche ebenerdig durch einen Zubau erweitert. Dabei wurde die Fassade kälte- und hitzeisoliert und die Fenster mit einer elektrischen Außenjalousie versehen. Der erweiterte Schuppen an der Nordseite wurde vergrößert und eine Heizung eingebaut.

Die Wohnfläche von derzeit ca. 100 m<sup>2</sup> verteilt sich im Erdgeschoß auf Vorraum und beheizten Schuppen (Abstellraum), WC, Küche (2021) mit Markengeräten und angeschlossener Speis. Vom hellen, freundlichen Wohnzimmer mit Essbereich gelangt man in den südseitigen Garten mit Holzgartenhaus.

Über eine Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoß, wo sich vom zentralen Vorraum ausgehend ein großzügiges südseitiges Zimmer (kann geteilt werden), ein nordseitiges Zimmer und ein Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss befinden.

Die Beheizung erfolgt mittels Erdgas - die Außenwandtherme befindet sich im beheizten Schuppen, ein Elektrospeicher (2021) sorgt für Warmwasser. Ein Holzofen (2020) im Wohnzimmer ermöglicht in der Übergangszeit umweltfreundliches Heizen. In den Wohn- und Schlafräumen sind Parkettböden verlegt, Vorräume, Wohnzimmer-Zubau, Küche und Sanitärräume sind verfliest.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut. So befinden sich Volksschule, Gemeindeamt und die Mehrzweckhalle nur knapp 300 Meter von der Liegenschaft entfernt und sind sehr gut zu Fuß erreichbar. Kindergarten und Musikschule erreicht man in ca. 10 Gehminuten.

Entlang der Hauptstraße findet man diverse Einkaufsmöglichkeiten, zur sportlichen Freizeitgestaltung stehen Rad- und Wanderwege, ein Golfplatz, zwei Tennishallen und ein Sportplatz sowie diverse Reitställe zur Verfügung. Das Einkaufszentrum Riverside in Liesing ist nur wenige Autominuten entfernt und auch mit dem Autobus leicht zu erreichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <7.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap