

**Tiefenentspannung gesucht ? - Eckgrundstück in
absoluter Ruhelage, Waldspaziergang in nur 5 min. zu Fuß**



Südseitiger Garten mit großer Terrasse

Objektnummer: 7939/2300160747

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	147,57 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	617,00 m ²
Keller:	75,11 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	737.000,00 €
Betriebskosten:	73,61 €
USt.:	7,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Kusbach



Wir
vermitteln
gerne auch
Ihre
Immobilie

Werbung auf über 70
Internet-Portalen



**IHRE
IMMOBILIENBERATERIN**

in der Region:

Susanne Kusbach

0699 / 184 100 20

susanne.kusbach@immo-company.at





**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Als Eckgrundstück und in einer Sackgasse liegt dieses moderne Einfamilienhaus der Firma Haas. Die vorteilhafte Lage garantiert Ihnen Ruhe und Entspannung. In nur ca. 5-7 Gehminuten gelangen Sie zum Wienerwald.

- Erdwärme garantiert Ihnen niedrigste Heizkosten !!! was in Zeiten wie diesen einfach genial ist.

- Fußbodenheizung auf beiden Ebenen.

- Schon beim Eintreten ins Haus genießen Sie die moderne offene Bauweise.

- Die Gliederung des Hauses entnehmen Sie bitte den Grundrissen.

Optimale Raumaufteilung und große teils bodentiefe Fenster schaffen eine helle, einladende und gemütliche Atmosphäre.

5 Zimmer bieten Platz für eine Familie oder Singles mit besonderen Ansprüchen.

Das Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche lässt keine Wünsche offen. 2 separate WCs bieten zusätzlichen Komfort.

Für ein kommunikatives Wohnkonzept sorgt der offene Wohn-Küchenbereich.

Von dort aus gelangen Sie in den 617m² großen südseitigen Garten liebevoll und äusserst kreativ gestaltet mit den verschiedensten Sträuchern und Beeten an Kräutern, Beeren und Gemüsesorten etc.

Vielerlei Möglichkeiten eröffnet Ihnen die große Terrasse, Aufstellpool, Grillplatz, Ballspiele, Festtafel usw.

Teils überdacht bietet Ihnen diese auch an den regnerischen Tagen eine Sitzgelegenheit im Freien.

An heißen Tagen chillen Sie am besten am Liegeplatz im Schatten der Birke.

Die Verkehrsanbindung ist dank einer nahegelegenen Bushaltestelle optimal. Sie können also bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die nahegelegene Stadt Wien fahren. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Ärztezentrum, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Marktgemeinde Breitenfurt im niederösterreichischen Bezirk Mödling liegt im Wienerwald – direkt am Stadtrand von Wien im Tal der Reichen Liesing, nah an der Natur, mitten im Biosphärenpark Wienerwald, mit schier unendlichen Plätzen und Flächen. Zum Gemeindegebiet zählen Breitenfurt und Hochrotterd. Die aktive Gemeinde lädt gerne zu Urlaub und Tagesausflug ein: Ihr ländlich-urbaner Mix bietet historisch Sehenswertes und freundliche Gaststätten – sowie viele tolle Sport-Möglichkeiten.

Übrigens: Kulinarisch unbedingt empfehlenswert ist der sagenhafte "Original Breitenfurter Milchrahmstrudel", der der Legende nach hier erfunden wurde.

- ca. 3min mit dem Auto bis zur Grenze Wiens
- in ca. 3 min. zu Fuß bei der Busstation Linie 250, Fahrzeit ca.10min. bis zum Einkaufszentrum RIVERSIDE und ca.12 min. bis Bahnhof Liesing
- ca. 20 min. bis Westfield Shopping City Süd (SCS) und zur A2 Südbahn
- ca. 35min. mit dem Auto in die Wiener Innenstadt

Nutzen Sie die Chance, im bezaubernden Breitenfurt ein neues Kapitel in Ihrem Leben aufzuschlagen. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

Besonderheiten zusammengefasst:

- Eckgrundstück
- Sackgasse
- Absolute Ruhelage
- Moderne Bauweise
- Erneuerbare Energie in Form von Geothermie und Umgebungswärme **Erdwärme** - niedrigste Heizkosten!!!

- Fußbodenheizung auf beiden Ebenen
- Vollständig unterterkellert
- Optimale Raumaufteilung

- Offener großzügiger Eingangsbereich
- Stiegenaufgang mit Treppenbeleuchtung an der Wand
- Große bodentiefe Fensterfronten
- Außenjalousien
- Kaminanschluß
- Offener Wohn-Küchenbereich
- Großer südseitiger Garten - liebevoll gestaltet mit Sträuchern und Beeten
- Altbaumbestand
- Große Terrasse teils überdacht
- Schattiger Liegeplatz im Garten
- Gartenhütte
- PKW Abstellplatz auf dem Grundstück

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung

Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

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 <5.500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap