

**Exklusives Einfamilienhaus mit Pool, großem Garten und
Doppelgarage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23327

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

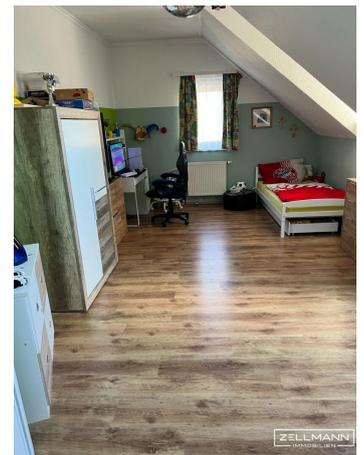
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

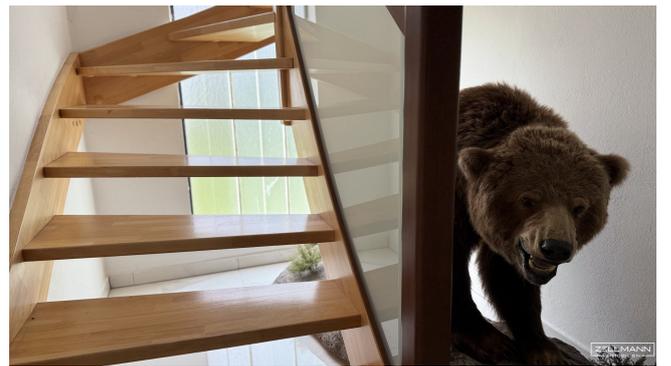
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







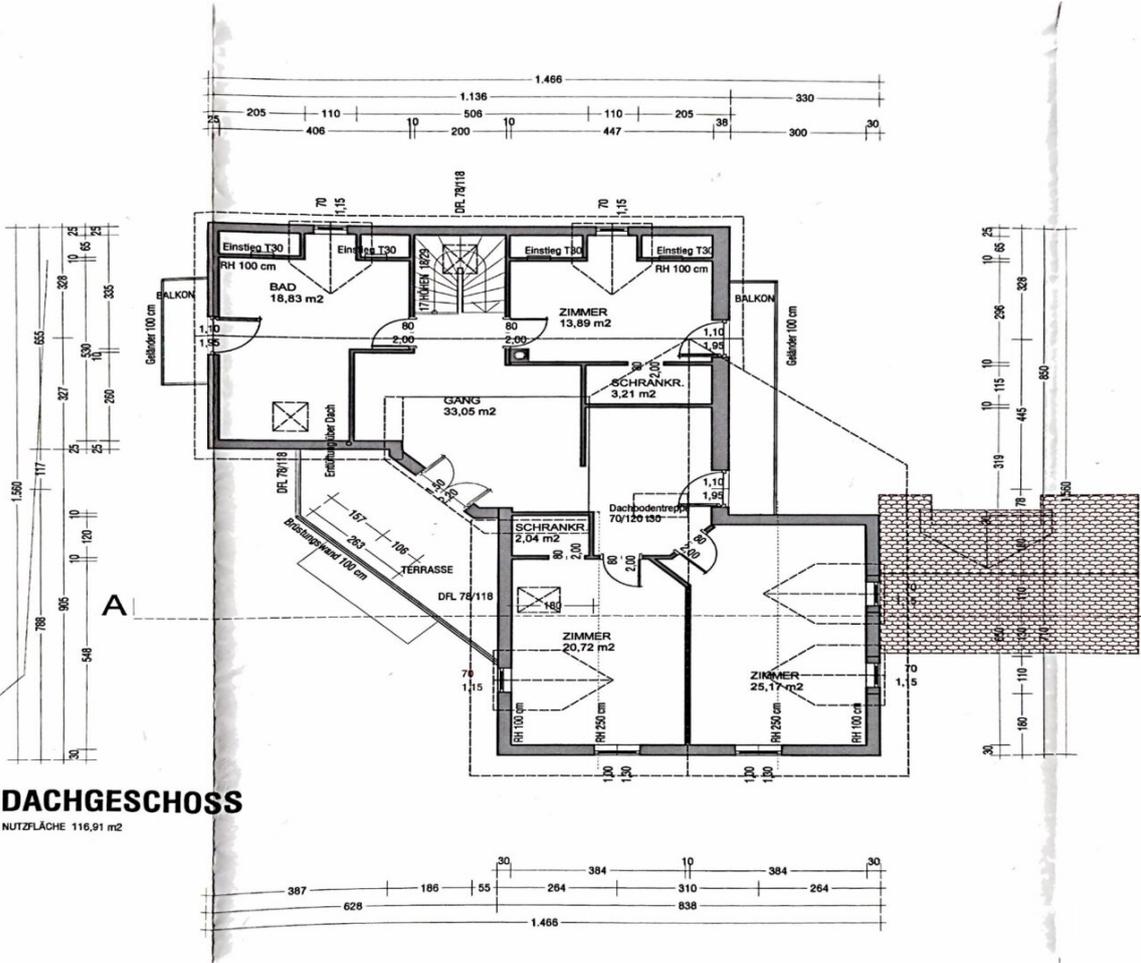












DACHGESCHOSS

NUTZFLÄCHE 116,91 m²

LAC

GST.

Objektbeschreibung

Objektdetails

- **Grundstücksfläche:** 923 m²
- **Wohnfläche:** ca. 200 m²
- **Fiktives Baujahr:** 2001 (komplettsanierte Bestandsimmobilie)
- **Kaufpreis:** 1.200.000 Euro (bereits kalkulierter Preis)
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Zustand:** Sehr gepflegt, hochwertig ausgestattet
- **Besonderheiten:** Swimmingpool mit Überdachung, hochwertiges Preva-Dach, Photovoltaikanlage mit Speicher, 2 große Doppelgaragen (eine davon mit direktem Zugang zum Haus), Schmutzwäsche-Rutsche, hochwertiger Innenausbau, Garagen (Nebengebäude mit ca. 60 m²) inkl. Hebebühne

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage von Breitenfurt bei Wien bietet Ihnen exklusiven Wohnkomfort, großzügige Räume und eine erstklassige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Die im Jahr 2001 komplett sanierte Bestandsimmobilie entspricht in ihrer technischen und optischen Ausstattung dem Standard eines Neubaus und verbindet modernes Wohnen mit nachhaltigen Energiekonzepten. Die Verwendung hochwertiger Materialien und die durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein Ambiente von höchster Lebensqualität.

Ein Highlight ist die großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, die zu jeder Jahreszeit höchsten Komfort garantiert. Das Premium-Preva-Dach sorgt für hervorragende Dämmwerte und eine hohe Langlebigkeit. Die integrierte Photovoltaikanlage mit Speicher leistet nicht nur einen Beitrag zum Umweltschutz, sondern senkt auch Ihre Energiekosten und fördert die Eigenversorgung.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die praktische Schmutzwäsche-Rutsche, die die Wäsche direkt in den Waschbereich transportiert – eine Erleichterung im täglichen Leben.

Der weitläufige Garten, der über einen überdachten Swimmingpool verfügt, und die großzügige

Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein. Hier erleben Sie das perfekte Zusammenspiel von Privatsphäre und Natur.

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss (ca. 82,72 m² Wohnnutzfläche):**
 - Wohnzimmer: 25,38 m²
 - Küche: 13,53 m²
 - Schlafzimmer: 14,91 m²
 - Badezimmer
 - Garderobe: 4,56 m²
 - Gang/Vorraum: 7,60 m²
 - Schleuse: 5,33 m²
 - Heizraum: 4,26 m²
 - Windfang: 7,31 m²
 - Direkter Zugang zur Doppelgarage (42,44 m²)

- **Dachgeschoss (ca. 116,91 m² Wohnnutzfläche):**
 - Großes Schlafzimmer: 25,17 m²
 - Zimmer: 20,72 m²
 - Zimmer: 13,89 m²
 - Badezimmer: 18,83 m²
 - Schrankraum: 3,21 m²
 - Schrankraum: 2,04 m²
 - Gang: 33,05 m²

Ausstattung und Highlights

- **Komplette Sanierung im Jahr 2001**, einschließlich Dach, Fassade, Innenausbau, Elektrik und Sanitär
- **Preva-Dach** für beste Dämmung und Langlebigkeit
- **Photovoltaikanlage mit Speicher** für nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung
- **Hochwertige Bodenbeläge** (Parkett, Fliesen und Steinböden)
- **Swimmingpool mit Überdachung** – ganzjährige Nutzung möglich
- **Großzügige Doppelgarage** mit direktem Zugang zum Haus
- **Moderne Landhausküche** mit hochwertigen Geräten
- **Große Terrasse und Garten**, ideal für Sommerabende und Familienfeste
- **Alarmanlage** für mehr Sicherheit
- **Kamin** für gemütliche Wintertage
- **Schmutzwäsche-Rutsche** für maximalen Wohnkomfort
- **Ruhige Wohnlage** mit ausgezeichneter Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Nähe

Lage

Breitenfurt bei Wien bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Großstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Wälder und Grünflächen aus. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreichbar.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bus und Bahn in wenigen Minuten erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und Fachhandel in ca. 3 km Entfernung
- **Freizeit und Natur:** Zahlreiche Wander- und Radwege in unmittelbarer Umgebung

Kaufpreis und Kontakt

- **Kaufpreis:** 1.200.000 Euro (bereits kalkulierter Preis)
- **Besichtigung:** Nach Vereinbarung
- **Kontakt:** Zellmann Immobilien GmbH
 - Telefon: +43 699 15 15 22 00
 - E-Mail: office@zellmann.at

Dieses exklusive Anwesen wartet darauf, von einer Familie entdeckt zu werden, die das Leben in einer hochwertigen und ruhigen Umgebung zu schätzen weiß. Vereinbaren Sie noch heute Ihre Besichtigung!

Hinweis: Da E-Mails manchmal im Spam- oder Werbeordner landen, bitten wir Sie, diesen zu überprüfen. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden, auch am Wochenende! Bitte teilen Sie uns Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie per SMS über die Versendung des Exposé informieren können.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap