

Zaubergarten mit Bungalow bereit zum Einziehen!



Magnolie

Objektnummer: 4720

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	102,10 m ²
Nutzfläche:	138,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	435,00 m ²
Heizwärmebedarf:	183,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,07
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

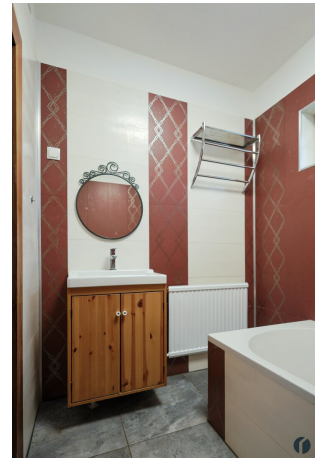


Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau









Objektbeschreibung

Wohnen auf einer Ebene, genießen mit allen Sinnen!

Dieses charmante Haus in zentraler Lage mit charmanten Garten in Breitenfurt Ost auf ebenem Grundstück gebaut, stammt aus den 1970er Jahren wurde bereits im Wesentlichen **liebevoll modernisiert** und bietet alles, was das Herz begehrt: ein **einladender Grundriss**, ein **hübscher Garten** und zahlreiche Möglichkeiten, das eigene Zuhause zu gestalten.

Renovierungen und Verbesserungen

- **Badezimmer: Komplette erneuert**, inklusive neuer Wasser- und Stromleitungen.
- **Küche:** Verlegung der Anschlüsse und Einbau einer **maßgefertigten Dan-Küche** mit neuer Estrichbasis und hochwertigen Fliesen. Die **zentrale Kücheninsel** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.
- **Elektrik:** Im Schlafzimmer und der ehemaligen Küche, die zu einem Kinderzimmer umfunktioniert wurde, **modernisiert**.
- **Zubau- und Modernisierungspläne:** Konzepte für einen Zubau, eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage sind bereits vorhanden.

Raumaufteilung

- **Wintergarten:** Ca. 25 m², ein großzügiger Eingangsbereich mit viel Tageslicht.
- **Wohnzimmer mit offener Küche:** Hell und freundlich, der perfekte Ort für gemeinsame Stunden.
- **Schlafzimmer:** Zwei Zimmer mit 13,5 m² und 16,3 m², ideal für Familien oder Gäste.
- **Badezimmer:** Modern gestaltet, mit Badewanne.

- **Vorzimmer:** Mit Waschmaschinenanschluss, um Platz im Bad zu schaffen.

Zusätzliche Flächen

- **Garage:** Bisher als Lager genutzt, kann natürlich auch zum Spielen oder Handwerken genutzt werden, angrenzend der Heizraum (Ölheizung) und der Öltankraum.
- **PKW-Stellplatz:** Direkt vor der Garage.

Garten – Ihr grünes Paradies

- **Hochbeete:** Für Kräuter und Gemüse, perfekt für Hobbygärtner. (Schnittlauch ist schon da, weil winterhart)
- **Naschgarten** gut geeignet. ;-) machen Sie eine Runde ums Haus!
- **Spielefläche:** Genug Platz für Kinder und Haustiere.
- **Gerätehütte:** Praktische Lagerfläche für Gartengeräte und mehr.
- **Bezaubernde Magnolie** vor dem Wintergarten

Fazit

Das Haus bietet Wohnen auf einer Ebene, kombiniert mit einem **großzügigen Garten** und zahlreichen Modernisierungen. Durch die vorhandenen Ausbaupläne sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Vereinbaren Sie noch **heute** einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem **besonderen Zuhause!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap