

**WOHNOASE AM STADTRAND! Stilvolles Einfamilienhaus
in Breitenfurt!**



Objektnummer: 1757/148

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1922
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m ²
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	4
Kaufpreis:	777.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

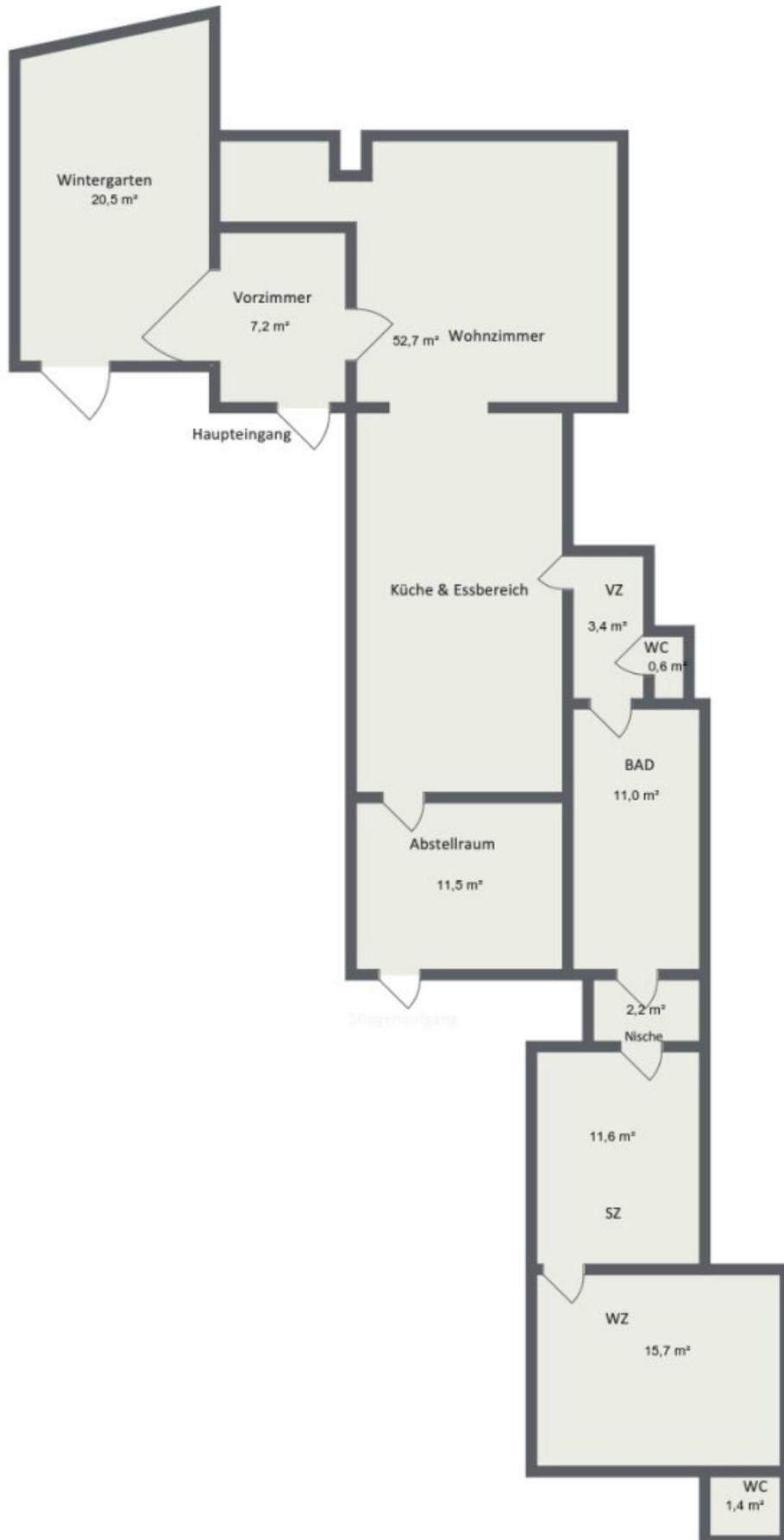
Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

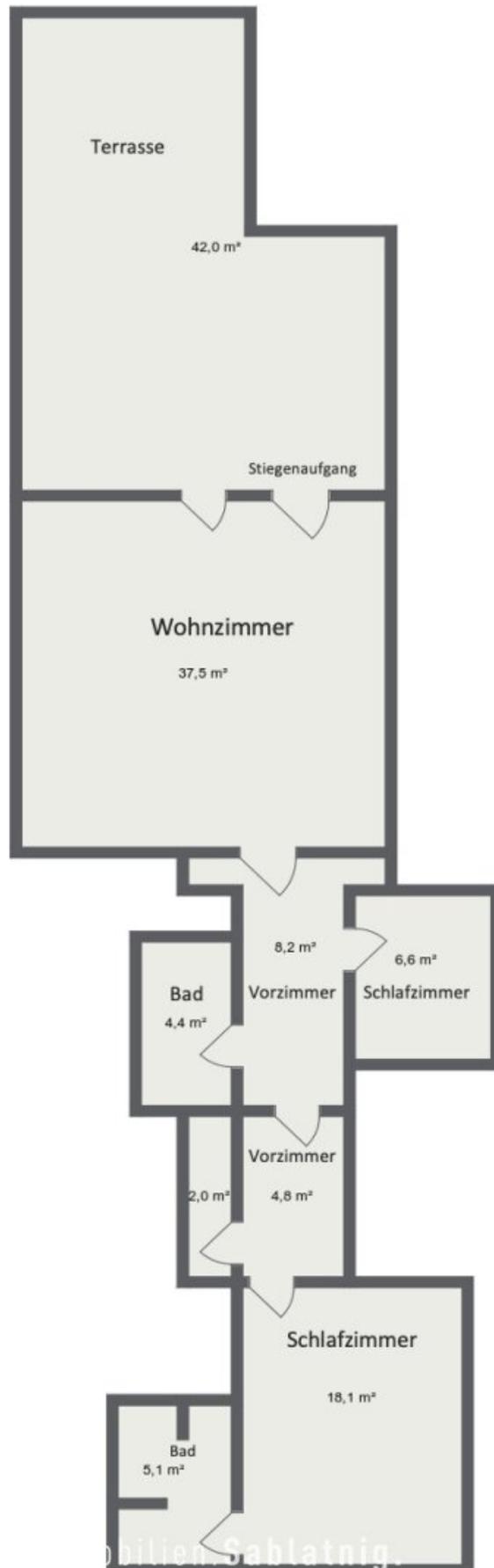
T +43676 555 39 20











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Breitenfurt bei Wien! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 250 m², sondern auch eine einzigartige Kombination aus Komfort, Stil und Naturverbundenheit, die Sie begeistern wird.

Das ca. 1922 errichtete Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich heute in sehr gutem Zustand. Viele liebevolle Details und die hochwertige Ausstattung verleihen dem Objekt einen ganz besonderen Wohncharakter.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit ein Ort zum Verweilen ist – lichtdurchflutet, gemütlich und mit herrlichem Blick ins Grüne.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist das Herzstück des Hauses: Hier wird gemeinsam gekocht, gelacht, gelebt. Der edle Fischgrät-Parkettboden in sehr gutem Zustand unterstreicht das stilvolle und warme Wohngefühl.

Raumangebot – ideal für große Familien

Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 250 m²
- Grundstücksgröße: ca. 2.340 m²
- Baujahr: ca. 1922
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- eigener Hausbrunnen
- Alarmanlage
- Wintergarten
- Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- Wunderschöner Garten mit Bachlauf
- Terrasse mit Zugang zum Pool

Lage – ein Ort zum Ankommen

Die Lage dieser Immobilie ist außergewöhnlich – hochgelegen, sonnig, absolut ruhig und dennoch mit guter Anbindung an das tägliche Leben. Breitenfurt bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und Stadtnähe. Kindergarten, Schulen, Nahversorger und Freizeitmöglichkeiten sind gut erreichbar.

Fazit:

Dieses Haus ist ein Ort mit Seele – ein Platz, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen, wo Familien gemeinsam wachsen, lachen und leben können. Die einmalige Lage, der weitläufige Garten mit Bachlauf und die solide Bausubstanz machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Daniel Robin Schmidt unter +436765553920 oder schmidt@immobilien-sablatnig.at zur Verfügung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <6.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <6.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap