

## Wohntraum in Breitenfurt Ost bei Wien | höchste Lebensqualität an der Stadtgrenze von Wien



Wohnsalon

**Objektnummer: 486**

**Eine Immobilie von IMMOEKO OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	825.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Özge Kocabas**

IMMOEKO e.U  
Kurrentgasse 4/4  
1010 Wien



















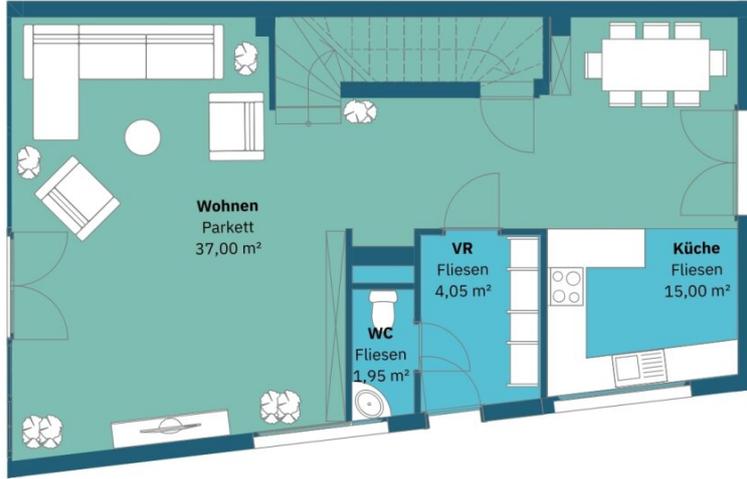




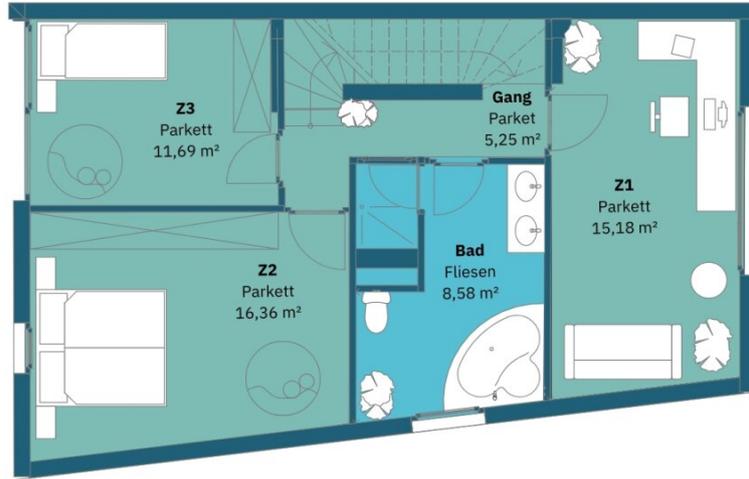




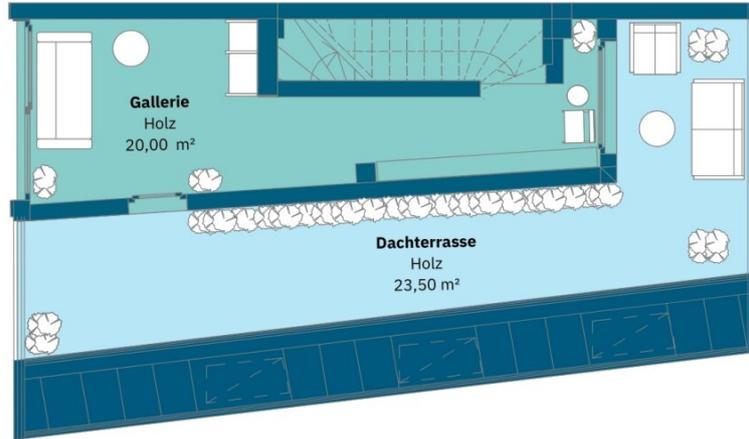




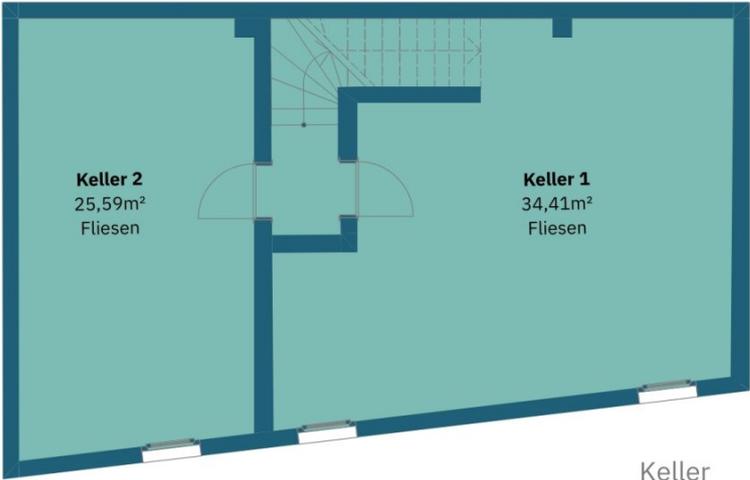
EG



OG



DG



Keller

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Sie möchten die **Ruhe am Land** ohne lange Anfahrt nach Wien? Ein Haus in Breitenfurt Ost bei Wien mit einem entzückenden Garten? Dann lade ich Sie herzlichst ein egal wo Sie sich gerade befinden durch die Bilder durchzuklicken und sich jetzt schon **Zuhause** zu fühlen. Mit der S-Bahn - erreichbar mit dem Bus und Ihrem PKW erreichen Sie in 20 bis 30 Autominuten die Hauptstadt Österreichs. Nahversorger, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - alles, was Sie für ein angenehmes und entspanntes Leben benötigen.

Zum Verkauf gelangt eine Doppelhaushälfte mit einem **entzückenden Garten und großzügigen Freiflächen**. Dieses gepflegte Zuhause bietet nicht nur ausreichend Platz für die ganze Familie, sondern auch eine harmonische Wohnatmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die drei hellen und geräumigen Zimmer im 1. Obergeschoss sind ideal, um individuelle Rückzugsorte zu schaffen oder gemeinsame Familienmomente zu genießen. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer – hier finden Sie die perfekte Raumaufteilung für Ihre Bedürfnisse. Die großen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Umgebung, die eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Die Doppelhaushälfte besticht durch ihre gepflegte Erscheinung und den **durchdachten Grundriss**, der Ihnen sowohl im Alltag als auch beim Empfangen von Gästen viel Komfort bietet.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dem Charme dieser Doppelhaushälfte überzeugen und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause in Breitenfurt Ost. Hier wartet Ihr Traumhaus auf Sie!

Die Raumaufteilung bildet sich wie folgt:

- **EG 58m<sup>2</sup>** : offener Wohnraum mit Küche und Essbereich
- **1. OG 58m<sup>2</sup>** : 3 Schlafzimmer, Badezimmer & WC
- **offene Galerie** (ideal für Homeoffice)
- **KG 60m<sup>2</sup>** : 2 große Räume mit Wasch & Trockenraum

## **HIGHLIGHTS:**

- vollausgestattete Einbauküche der Marke EWE mit Elektrogeräten von Siemens & Miele
- großzügige Freiflächen, 3 Terrassen sind vorhanden (OSt- Dachterrasse, Nordterrasse, Südterrasse)
- überdachter PKW - Stellplatz
- Badezimmer mit Spafeeling (Eckbadewanne, Dusche, Doppelhandwaschbecken & WC)
- Wäscheabwurfschacht
- Luftwärmepumpe
- Außenrollos im EG, Insektenschutzgitter bei Fenstern und Türen an ausgewählten Stellen

**Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!**

**Ich würde mich sehr freuen Ihnen diese wunderbare Immobilie persönlich zu zeigen. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**\*\*\*Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.\*\*\***

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Klinik <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap