

**Familienjuwel ideal für 3 mit Naturparadies in Wien-Nähe:
Gemütlicher Bungalow zum Wohlfühlen auf zauberhaftem
Gartengrundstück**



Objektnummer: 728

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	226,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

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















MOSER
IMMOBILIEN

**EIN GUTES GEFÜHL:
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784 www.moserimmobilien.at

Objektbeschreibung

2384 Breitenfurt Ost bei Wien

Promenadeweg

Familienjuwel ideal für 3 mit Naturparadies in Wien-Nähe: Gemütlicher Bungalow zum Wohlfühlen auf zauberhaftem Gartengrundstück

BJ 1965 – 2019/2020/2021 renoviert

Grundsolider Massivbau in guter Substanz - HWB 226

Ca. 130m² Wohn-/Nutzflächen inkl. Wintergarten und Garage plus Dachboden, Nebengebäude und Gerätehaus

Hauptgebäude:

Großzügiger Wintergarten mit per Schiebetüren zu öffnenden Fronten, zentraler Vorraum/Diele zu den Zimmern und mit Waschmaschinenanschluss, schöne Wohnküche mit Kücheninsel, zwei (Schlaf-) Zimmer, Badezimmer mit Wanne und WC

Dachboden, von außen begehbar

Nebengebäude:

Garage/Lagerraum, Heizraum, Öllageraum

Technik/Anschlüsse:

Heizung und Warmwasser mit Öl, Strom, Ortswasser, Kanal, Abzug für Kachelofen/Schwedenofen in der Wohnküche vorhanden

Ca. 600 m² bezauberndes, komplett ebenes Gartengrundstück – sonnendurchflutet mit lauschigen Schattenplätzen, geschützt und mit viel Herzblut gepflegt

Highlights:

- wohnlicher und praktischer Grundriss für viel Komfort auf einer Ebene
- große Wohnküche (ca. 40m²) mit Kücheninsel und neuwertigen Geräten
- zwei helle, freundliche und großzügige (Schlaf-) Zimmer
- umfassende, hochwertige Renovierungsarbeiten innerhalb der letzten 5 Jahre:

Neue, maßangefertigte DAN-Küche Kanal, komplettes Badezimmer inkl. WC, Wasserleitungen, Elektrik, Strom-Zuleitung, Sicherungskästen, Kanal...

- fantastischer, kinderfreundlicher und haustiergerechter Garten mit wunderbaren Obstbäumen- und Obststräuchern: Zwetschke, Kirsche, Stachelbeeren, weisse und rote Ribisel, Johannisbeeren, Marille, Birne
- malerische Pflanzenwelt und ideal für Menschen mit Liebe zum „Garteln“ – Hibiskushecke sorgt für Privatsphäre und ein beeindruckender Magnolienbaum verwöhnt mit Schatten, zusätzlich laden viele Beete zum Anpflanzen von eigenem Gemüse und Obst ein
- ein Aufstell-Pool (4,88m x 2,44m und 1,22m tief) verbleibt inkl. Sandfilteranlage beim Haus
- Garage und Abstellplätze für KFZ bequem am Grundstück
- stadtnahe, ruhige und doch verkehrsgünstige Lage im begehrtesten Teil von Breitenfurt
- Kindergarten in angenehmer Distanz zu Fuß
- wenige Fahrminuten zu umfassenden Einkaufsmöglichkeiten und Anlaufstellen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Apotheke, Schulen, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Kulturstätten, medizinischer Versorgung, Bio-Bauernhof mit Bauernladen etc.
- viele Anlaufstellen des Alltags in der direkten Umgebung: Großes Ärztezentrum inkl.

Kinderarzt 4 Gehminuten, zwei Supermärkte 6 und 10 Gehminuten, Kindergarten 5 Gehminuten, Post 4 Gehminuten, Schule 9 Gehminuten, Apotheke 5 Gehminuten, Fitnesscenter 1 Gehminute

- Bushaltestelle (205 und 253) in 2 Geh-Minuten Distanz
- nur ca. 3 Autominuten zur Wiener Stadtgrenze nach 1230 Wien

...auf Glanz bringen und einziehen – dieses Familienjuwel für Paare und Kleinfamilien lässt keine Wünsche offen. Der liebevoll angelegte Garten verzaubert mit seinem idyllischen Charme und lädt zum Spielen und Genießen ein. Ein freundlicher Rückzugsort, der naturnahe Erholung und großstadtnahen Komfort wunderbar vereint...

Kaufpreis: € 499.000,- Fixpreis

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap