Repräsentative Traum-Villa in ruhiger Aussichtslage! Schwimmhalle, Sauna und Biotop

Drohnenansicht

Objektnummer: 95189

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	122,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 113,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

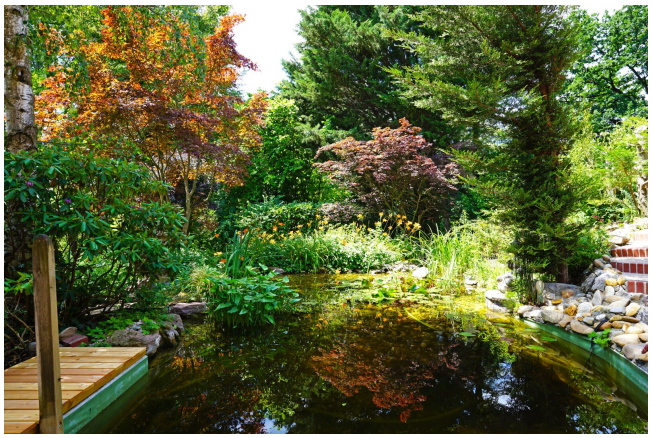
Provisionsangabe:

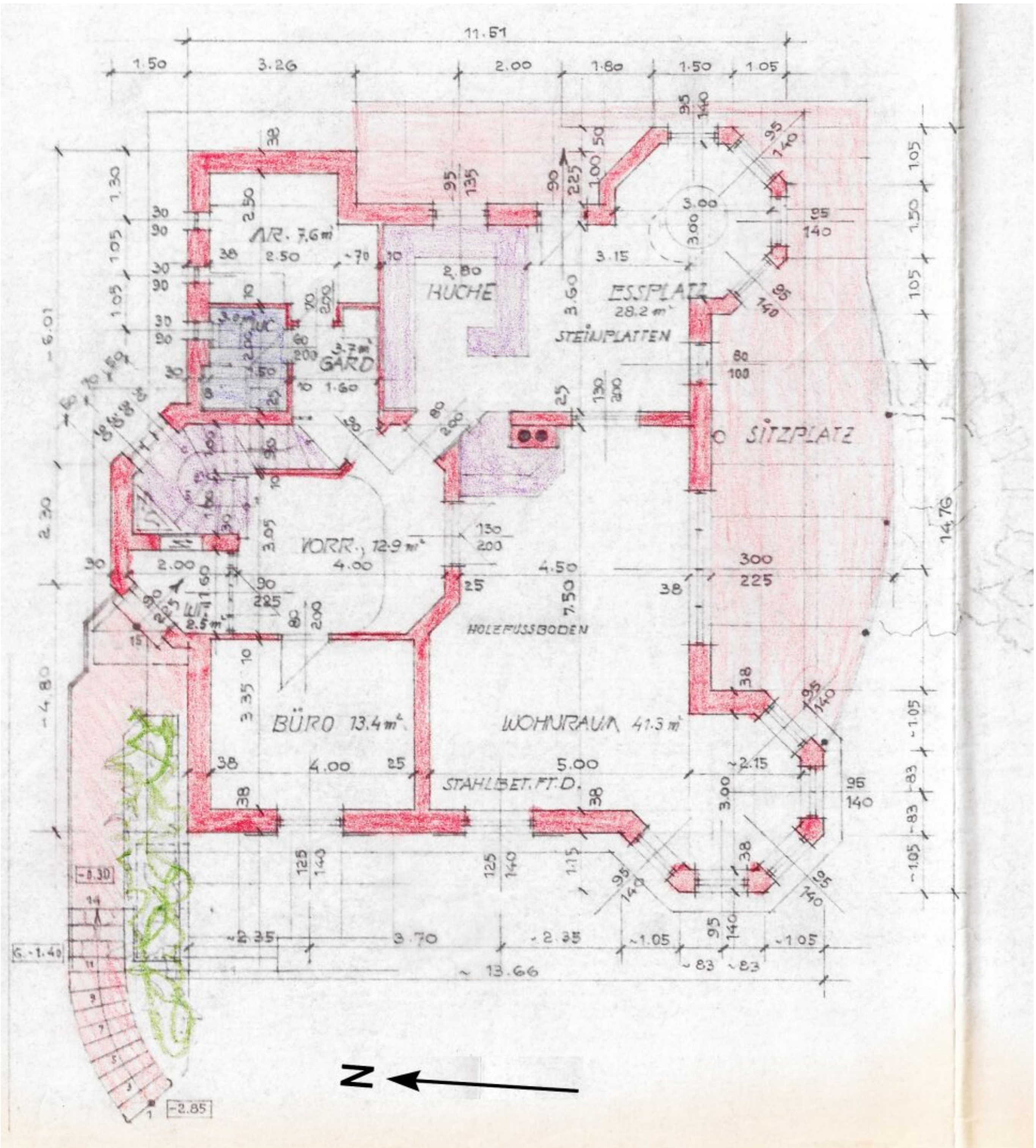
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

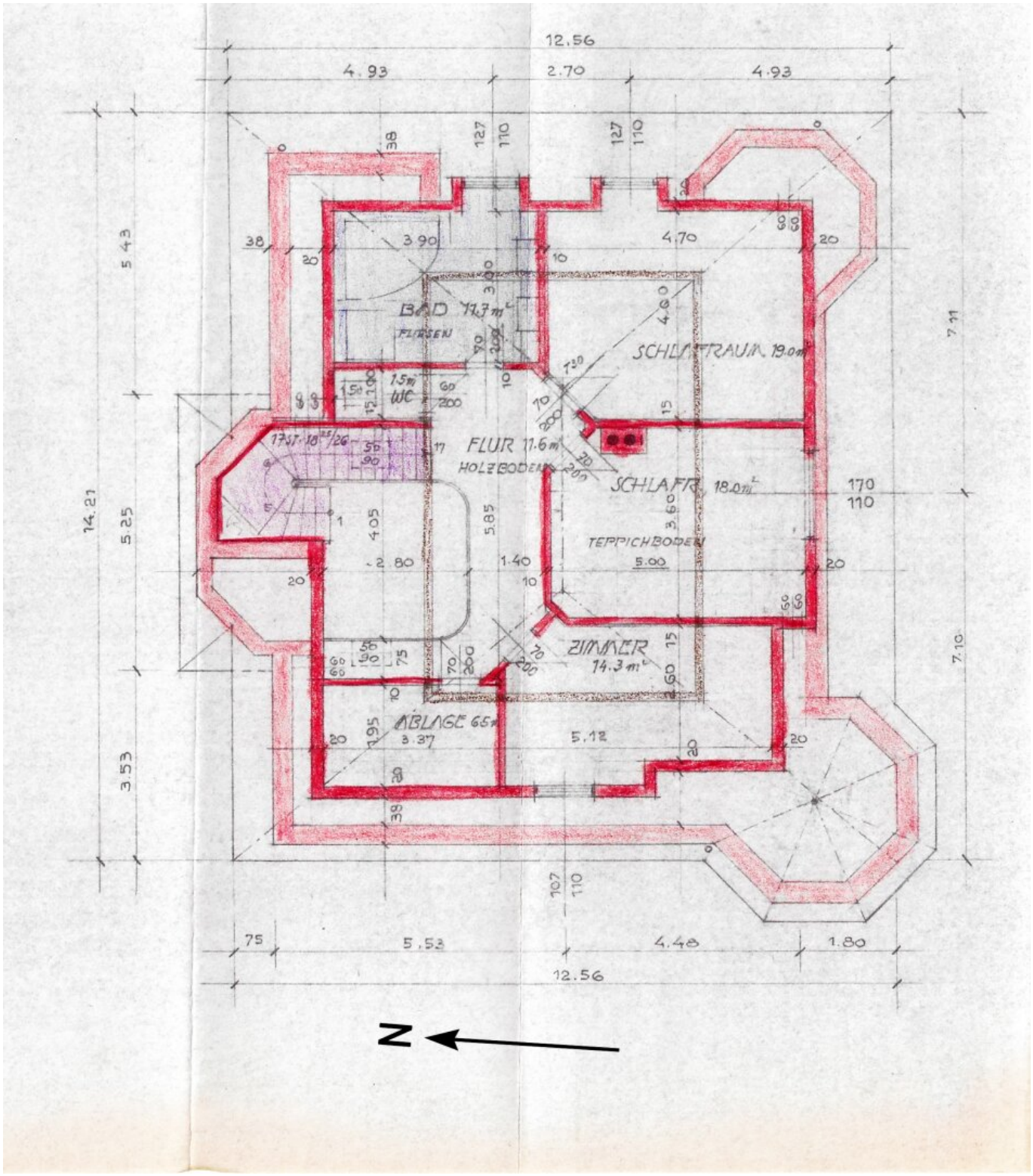
Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

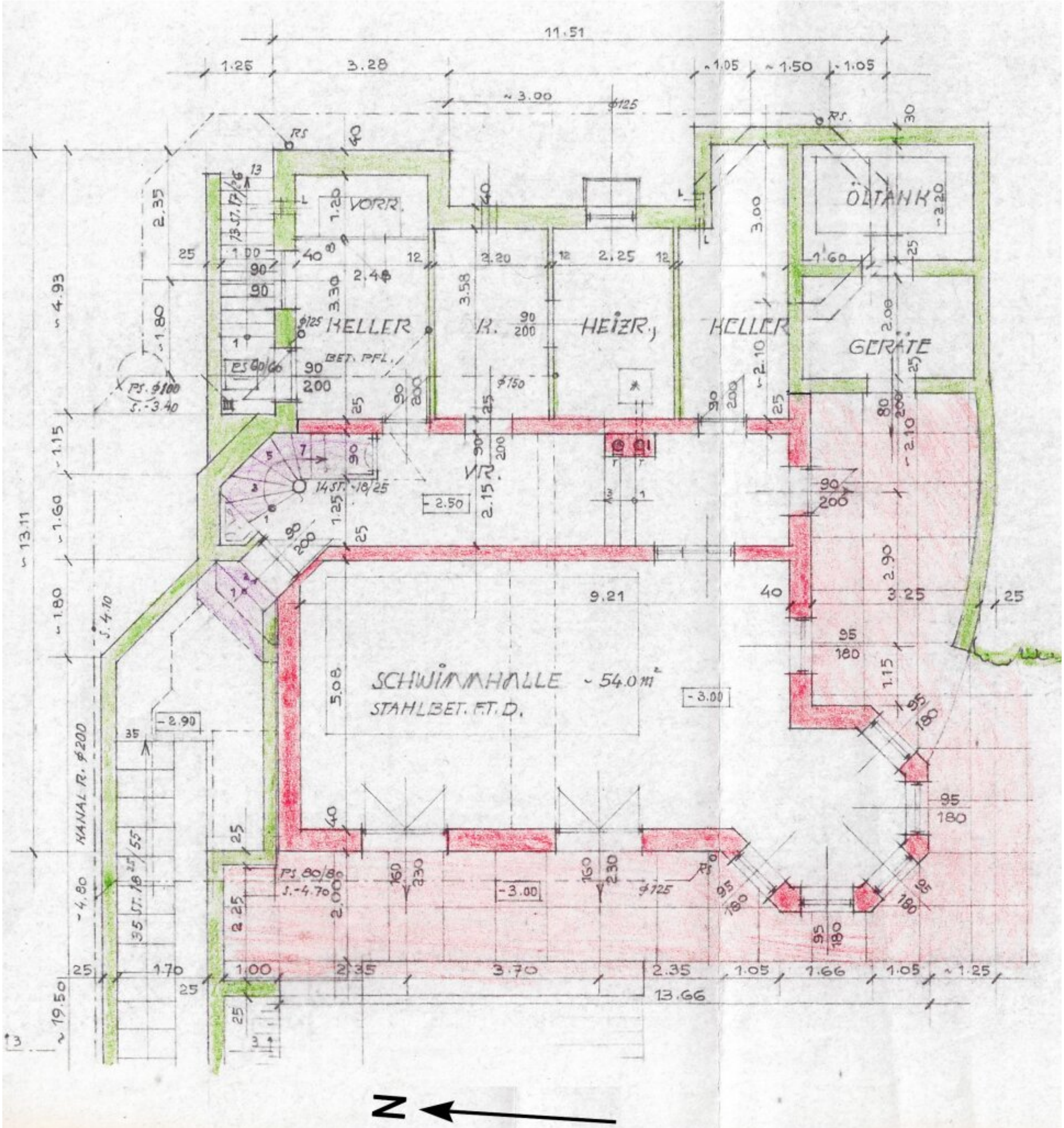




11.51
AR. 7.6 m²
KUCHE
ESSPLATZ
28.2 m²
STEINPLATTEN
GARD
3.7 m²
WC
SITZPLATZ
VORR. 12.9 m²
WC
2.5 m²
HOLZFUSSBODEN
BÜRO 13.4 m²
WOHNRAUM 41.3 m²
STAHLBET. FT. D.
~13.66
14.76
-0.30
G. -1.40
-2.85
N



12.56
4.93
2.70
4.93
BAD 11.7 m²
FLIESEN
SCHLAFRAUM 19.0 m²
FLUR 11.6 m²
HOLZBODEN
SCHLAFR. 18.0 m²
TEPPICHBODEN
ZIMMER 14.3 m²
ABLAGE 6.5 m²
14.21
5.43
5.25
3.53
7.11
7.10
5.53
4.48
1.80
12.56
N



VORR.
KELLER
R.
HEIZR.
KELLER
ÖLTANK
GERÄTE
VR.
SCHWIMMHALLE ~54.0 m²
STAHLBET. FT. D.
KANAL R. ∅200
11.51
13.66

Objektbeschreibung

Diese **exklusive Liegenschaft** befindet sich in Breitenfurt West **in sonniger Prestige-Lage am Fuße des Sperrbergs** und bietet aufgrund ihrer leicht erhöhten Lage einen **wunderschönen Ausblick** nach Süden auf die grünen Hügel des umgebenden Wienerwalds.

Die **äußerst gepflegte und gut erhaltene Villa** wurde etwa im Jahre 1990 in Ziegelmassivbauweise errichtet und bietet **maximale Privatsphäre,** 195 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen, ein Kellergeschoß mit **Schwimmhalle mit direktem Gartenausgang** sowie eine großzügige **Doppelgarage.** Auf dem Platz davor finden zusätzlich zwei bis drei weitere PKW Platz.

Weitere Highlights sind der wunderschön angelegte, **uneinsehbare Garten mit Biotop** und **drei gemütlichen Terrassen.** Auf der ostseitigen Terrasse blickt man, geschützt durch eine Markise und eine Pergola, der aufgehenden Sonne entgegen. Während die Südterrasse einen herrlichen Ausblick auf die sanften Hügel des Wienerwalds garantiert, sitzt man auf der Westterrasse vor der Schwimmhalle mit Blick auf das Biotop und die farbenfrohen Ziersträucher.

Die Terracottafliesen im Außenbereich vermitteln zusammen mit der üppigen Vegetation einen **südländischen Eindruck.** Dank eines Türmchens, reizvoller Erkerfenster und zahlreicher Rosenstöcke erinnert das Anwesen an ein Dornröschenschloss. Praktisch sind die drei **Hochbeete nahe der Küche.**

Nur etwa 350 Meter entfernt liegt eine Busstation, von der man über Breitenfurt Ost und Wien Kalksburg bis zum Liesinger Hauptplatz fährt. Am Bahnhof Wien Liesing bestehen vielfältige Schnellbahn? (R, REX, S1–S4) und Busverbindungen (60A, 61A, 62A, 64A, 253–259, 264). Schulen, Kindergarten und Gemeindeamt erreichen Sie in rund zehn Minuten mit dem Rad oder Auto, weiterführende Bildungseinrichtungen wie das Kollegium Kalksburg in etwa einer Viertelstunde. Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Apotheke und Gastronomie verteilen sich entlang der Hauptstraße in etwa drei Kilometern Entfernung. Naturliebhaber profitieren von Golfplatz, Tennishalle, Sportplatz, Reitställen und ausgedehnten Rad? und Wanderwegen – in schneereichen Wintern sogar vom nahegelegenen Schilift Breitenfurt.

Diese Villa vereint großzügiges Raumgefühl, höchste Privatsphäre und eine unvergleichliche Aussichtslage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap