

## Raus ins Grüne, großes Landhaus im Wienerwald



Wirkliche Grünruhelage

**Objektnummer: 7603/376**

**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	178,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	215,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	169,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

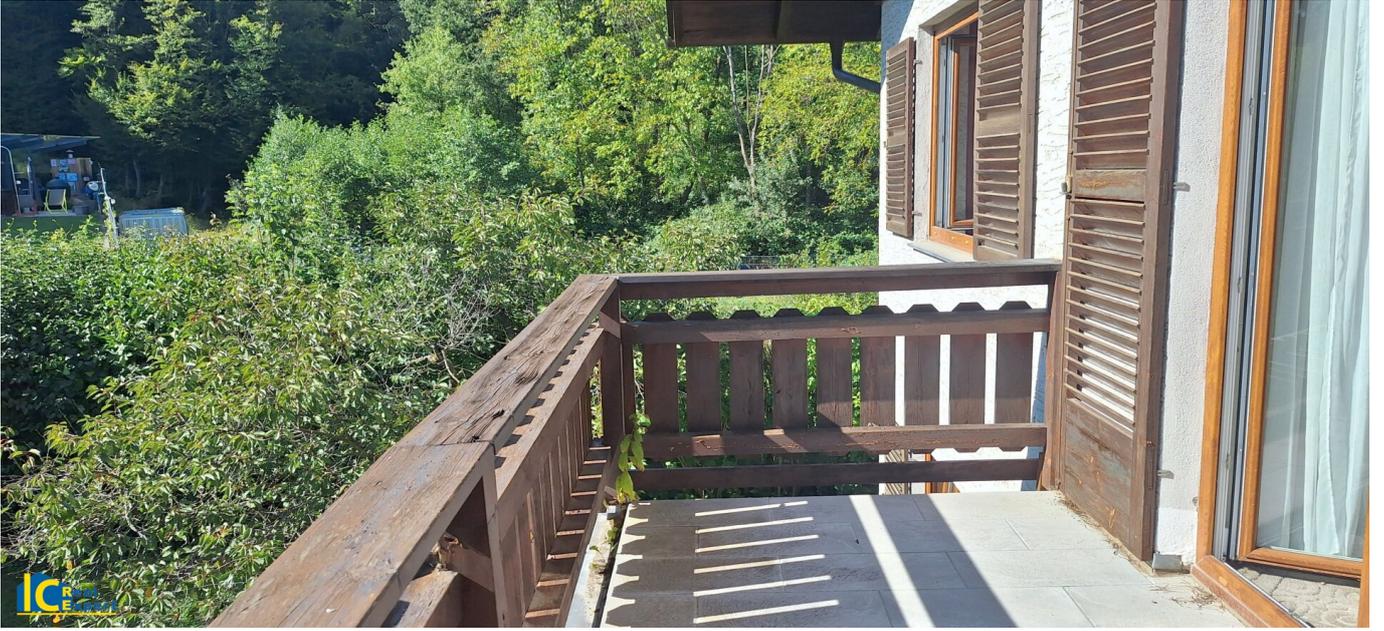
21.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

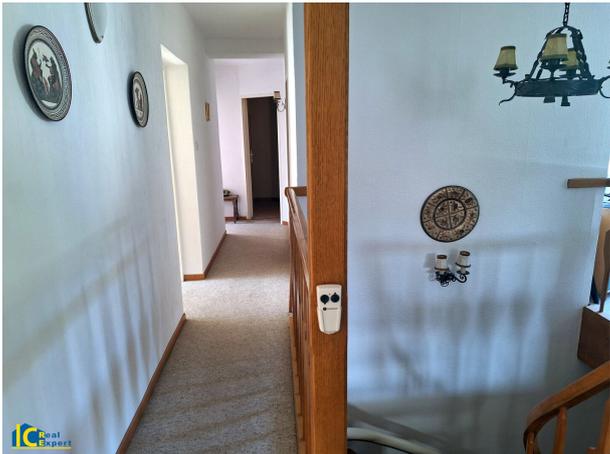
IC-Makler  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien









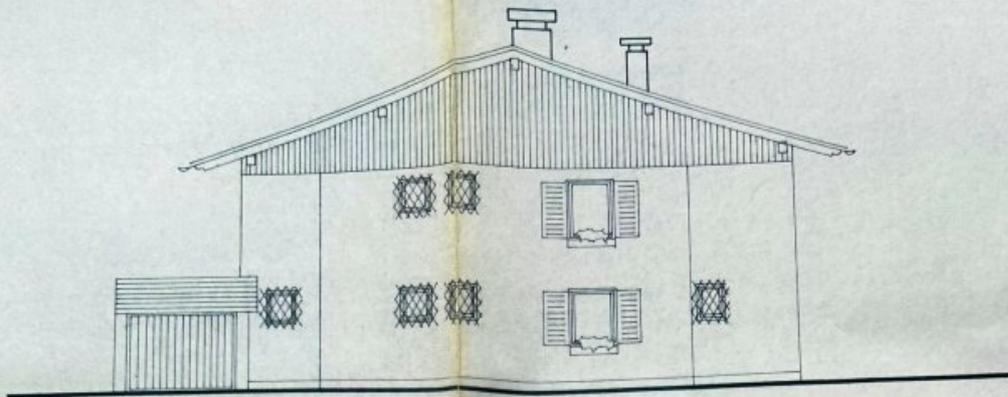




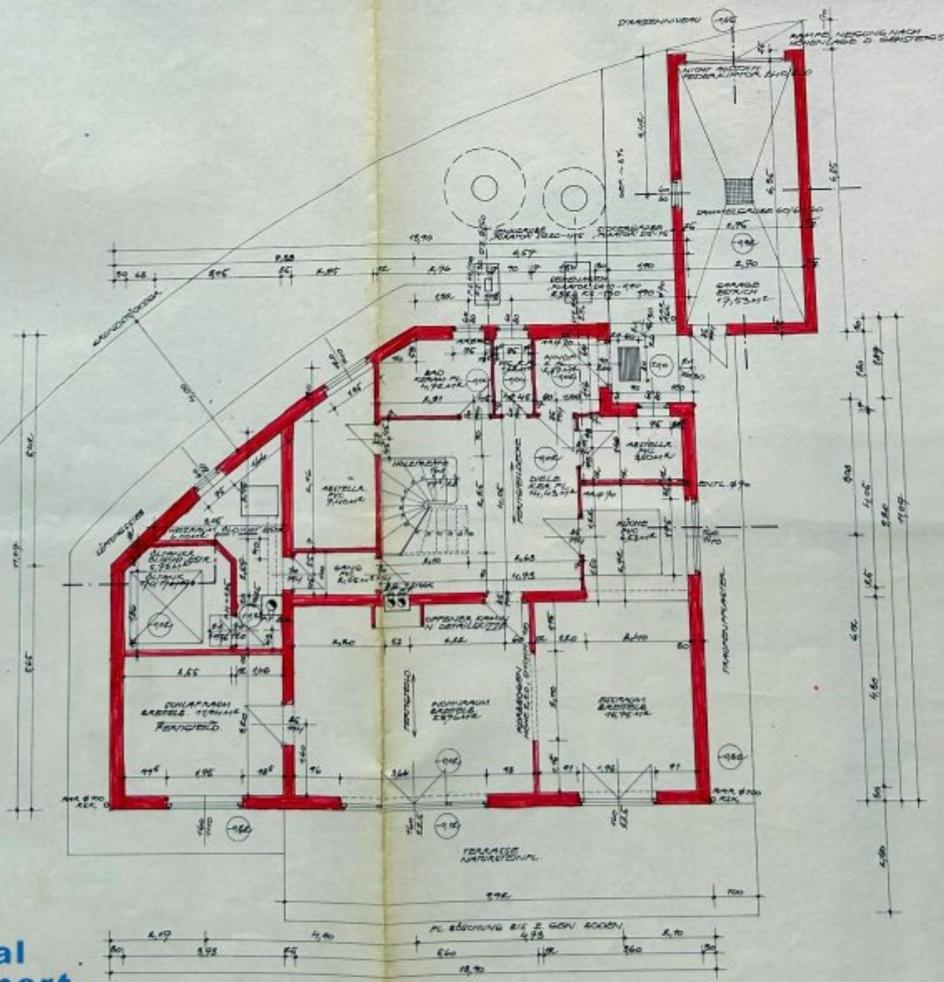
IC Real Expert



IC Real Expert



NORDANSICHT



ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Auf der Suche nach einem großzügigen Refugium in idyllischer Grünruhelage

Ein **großzügiges Zweifamilienhaus**, genutzt als **komfortables Landhaus**, mit einer **Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> sucht neuen Eigentümer.**

Erbaut wurde das **Haus 1972** und seither vom Eigentümer laufend adaptiert und sehr gut gepflegt. Die Wohnfläche unterteilt sich auf **Erdgeschoss** und **1.Stock**.

Es ist zwar nicht neu, aber in gutem baulichen Zustand, die Fenster wurden vor ca.10 Jahren erneuert.

Die **Haupträume sind nach Süden orientiert**, ein großzügiger Balkon bietet Freifläche im Obergeschoss, im **Erdgeschoss** gibt es neben einem **Wintergarten** noch eine schöne **Terrasse**, die vom Wohnzimmer zu begehen ist.

### **Erdgeschoss:**

- Küche
- Wohnsalon: ca.45m<sup>2</sup> mit Ausgang zum Wintergarten und zur Terrasse in den Garten
- Zimmer: ca. 11 m<sup>2</sup>
- Küche
- Bad mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Hobbyraum
- Heizraum, Haustechnik, Gasbrennwerttherme

### **1. Stock:**

- Vorraum
- 4 zentral begehbare Schlafzimmer, 3 davon mit Balkonzugang.
- begehbare Garderobe
- WC mit Handwaschbecken

- Bad mit Badewanne, Bidet und WC

### **Dachgeschoss:**

Dieses Haus ist ideal für Familien oder Personen, die eine ruhige Wohngegend mit guter Anbindung an die Stadt und die Natur suchen.

Das Grundstück weist eine Fläche von **648 m<sup>2</sup>** auf, links vom Wohnhaus befindet sich eine knapp **18 m<sup>2</sup> große Garage**.

Wenn sie auf der Suche nach einem **lieblichen gut gepflegten großzügigen Landhaus sind**, kontaktieren sie mich bitte.

Wochenendbesichtigungen sind möglich

**Bestandsinventar kann auf Wunsch geräumt werden.**

**Bitte um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnadresse bearbeitet werden.**

**DANKE**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Klinik <2.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <10.000m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap