

**Design-Architektenhaus in Breitenfurt bei Wien –  
High-End-Technik & exklusive Möbel im Wert von über €  
300.000 inkludiert**



**Objektnummer: 6291/3273**

**Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Wohnfläche:	225,00 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.  
Schubertallee 12  
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268  
F +43(2625) 32268

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









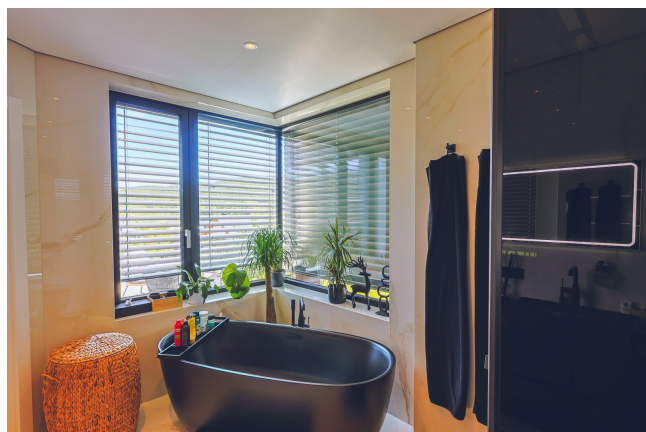










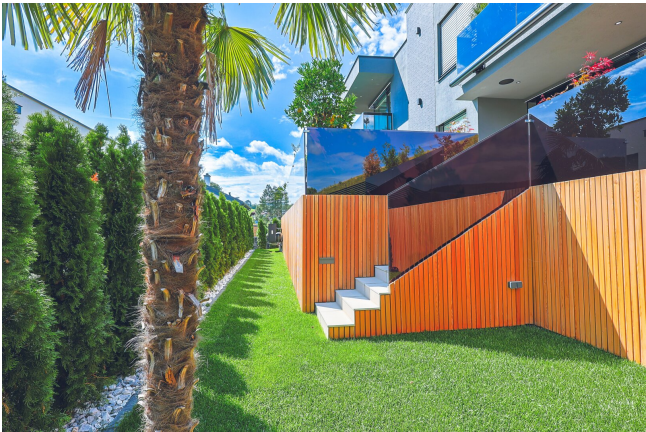
























## Objektbeschreibung

**LUXUSAUSSTATTUNG INKLUSIVE** – Möbel im Wert von über € 300.000 im Kaufpreis enthalten

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** ca. 600 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE:** ca. 225 m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE:** ca. 280 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS:** großer Eingangsbereich, wunderschöner Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrassen und zum Pool, Fitnessraum, kleines Bad mit WC, Abstellraum, Zugang zur Garage für 4 PKW's, Hauswirtschaftsraum, Technikraum;

**OBERGESCHOSS:** Galerie, großer Elternbereich mit Schlafzimmer, Badezimmer, Ankleideraum und Ausgang auf eine Terrasse, 2 Kinderzimmer (eines davon mit eigener Terrasse), Kinderbad;

**HEIZUNG:** Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe

Dieses exklusiv geplante Architektenhaus überzeugt durch klare Linien, hochwertige Materialien und modernste Haustechnik. Die Innenausstattung wurde von einer Innenarchitektin individuell entworfen und umgesetzt – inklusive edler Maßmöbel und stilvoll abgestimmtem Lichtkonzept.

Herzstück ist die offene Wohnküche mit maßgefertigter Tischlerküche und **Miele-Geräten**, nahtlos verbunden mit dem Außenbereich samt **beheizbarem Pool (38 °C)** und **Outdoorküche**.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Vollständige **LOXONE Smart Home Steuerung**, **Klimaanlage** in allen Räumen, **Photovoltaikanlage mit Speicher** sowie eine hochwertige **Gartensauna** ergänzen das luxuriöse Wohnkonzept.

Ein Zuhause, das Design, Komfort und Innovation perfekt vereint.

- **Beheizter Außenpool mit 38 °C – ganzjähriger Badespaß**
- **großzügige Garage für bis zu 4 Fahrzeuge**
- **Vollklimatisierung in allen Wohnbereichen für maximalen Komfort**



- **Photovoltaikanlage mit Stromspeicher – energieeffizient und zukunftssicher**
- **Exklusive Gartensauna und Fitnessraum – Wellness zuhause**
- **Maßgefertigte Tischlerküche mit edelsten Materialien & hochwertigen Miele-Geräten**
- **LOXONE Smart Home System – intelligentes Gebäudemanagement mit Tablet-Steuerung**
- **Stylische Outdoorküche – perfekt für Sommerabende mit Gästen**
- **Großzügiger, heller Wohnbereich mit offenem Grundriss und raumhohen Verglasungen**
- **Architektur mit Weitblick – durchdacht bis ins kleinste Detail**

**KAUFPREIS: € 1.750.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.250m  
 Klinik <3.250m  
 Apotheke <3.750m  
 Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <9.250m  
 Höhere Schule <9.250m



**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <3.000m

Polizei <3.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <8.250m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap