

Familienparadies nur 3 Minuten von Wien



Objektnummer: 737

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

Massivbau - HWB 226

Am Morgen weckt die Sonne, die durch den Wintergarten scheint. Die Kinder laufen barfuß durch den Garten, pflücken im Sommer Marillen vom eigenen Baum und springen danach in den Pool. Am Abend genießen Sie ein Glas Wein unter dem Magnolienbaum – und wenn es kühler wird, zieht man sich in die großzügige Wohnküche zurück.

?? Und das alles nur 3 Autominuten von Wien entfernt.

Dieser liebevoll modernisierte Bungalow (BJ 1965, umfassend saniert 2019–2021) bietet:

? ca. 130 m² Wohn-/Nutzfläche

? offene Wohnküche mit DAN-Küche & Kücheninsel (~40 m²)

? lichtdurchfluteten Wintergarten

? 2 helle Schlafzimmer & modernes Bad

? Garage, Dachboden & Nebengebäude

? Traumgarten mit Obstbäumen, Beeten & Pool

Das Grundstück mit ca. 600 m² ist eben, sonnig und ideal für Familien, die Stadtnähe und Natur verbinden möchten.

?? Kindergarten, Schule, Ärztezentrum, Supermärkte, Bus – alles fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

?? Preis: € 499.000 (Fixpreis).

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, Öllagerraum

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 bisher nicht von Hochwasser betroffen

Der Garten – Naturidylle mit Struktur:

- Ca. 600 m² komplett ebenes, sonniges Grundstück
- Liebevoll angelegt mit vielen Schatten- & Ruheplätzen
- Obstvielfalt: Marille, Birne, Zwetschke, Kirsche, weiße & rote Ribisel, Johannisbeeren, Stachelbeeren
- Großer Magnolienbaum, Hibiskushecke als Sichtschutz, Gemüsebeete
- Aufstellpool (4,88 x 2,44 m, 1,22 m tief) mit Sandfilteranlage inkludiert

- Garage & zusätzliche KFZ-Abstellplätze direkt am Grundstück

Lage & Infrastruktur:

- Ruhige Wohnlage in einer der beliebtesten Gegenden von Breitenfurt Ost
- Nur ca. 3 Autominuten zur Wiener Stadtgrenze (1230 Wien)
- Bushaltestelle (Linien 205 & 253) in 2 Gehminuten
- Nahversorgung fußläufig erreichbar:
 - Ärztezentrum inkl. Kinderarzt – 4 Min
 - Supermärkte – 6 & 10 Min
 - Kindergarten – 5 Min
 - Schule – 9 Min
 - Apotheke – 5 Min
 - Post & Fitnesscenter – 4 & 1 Min
 - Bio-Bauernhof mit Hofladen in direkter Nähe

Exposé inkl. Grundriss bitte anfragen!

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