

## **CAMPO-HAUS: Weihnachten im neuen Heim? Kein Problem!**



**Objektnummer: 3300**

**Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2384 Breitenfurt bei Wien   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 143,64 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                           |
| <b>Keller:</b>                       | 92,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 63,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,87               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 615.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Iris Wiedermayer**

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH  
Mühlgasse 18  
3443 Elsbach

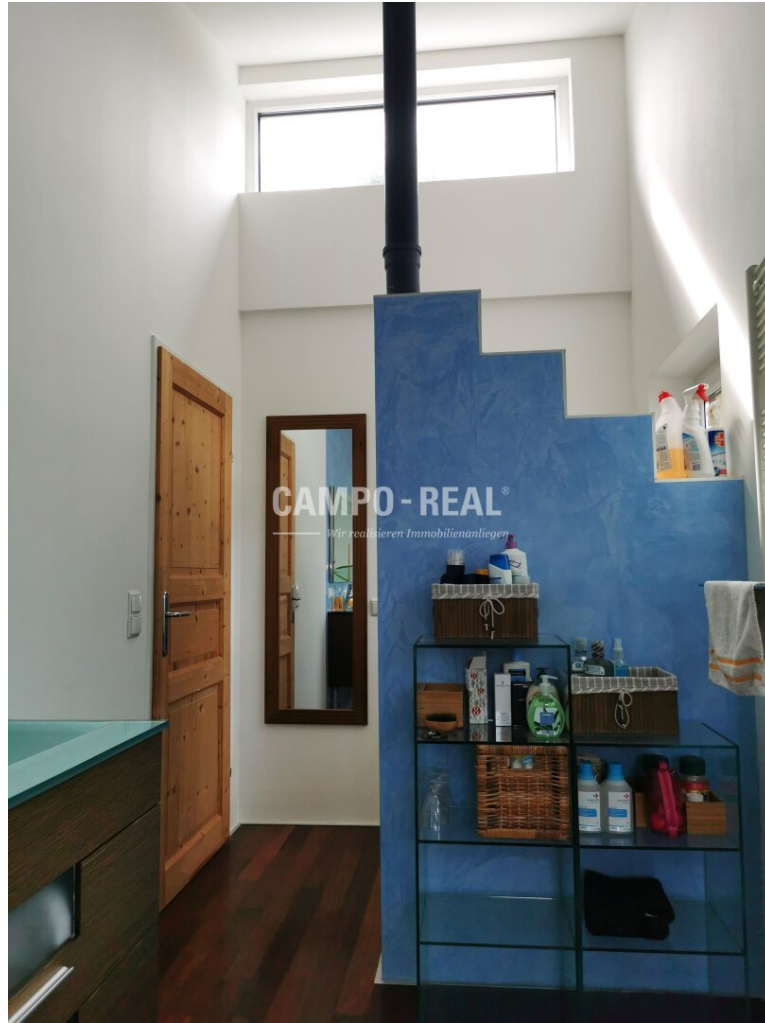


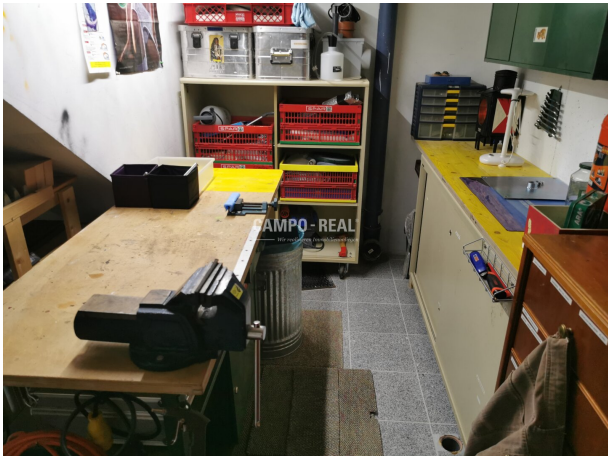














## Objektbeschreibung

Perfekt für eine Familie die Funktionalität, Geborgenheit und Abenteuer am Waldesrand in ihrem neuen Zuhause schätzt.

Denn dieses Heim ist nicht 08/15, es regt die Phantasie an und lässt alle Wünsche und Möglichkeiten für groß und klein wahr werden. In Massivbauweise errichtet an einem leichten Hang, jedoch mit ebenem Romantik-Garten, befinden sich alle Attribute die ein Leben im Grünen lebenswert machen.

Ja, Ihr erstes Weihnachtsfest am Land ist gesichert sobald Sie sich für dieses Haus entscheiden, denn die wenigen persönlichen Veränderungen die eventuell notwendig sind, haben Sie im Nu durchgeführt.

Freuen Sie sich auf diesen wohldurchdachten Grundriss:

EG ca.71,18m<sup>3</sup>:

offene Wohnküche mit Speis und Essplatz

Sofaecke und Terrasse

1 Zimmer (Büro oder Schlafzimmer)

Duschbad

Gäste-WC

Garderobe

OG ca. 71,46m<sup>2</sup>:

Galerie (Bibliothek)

3 Schlafzimmer

Bad mit Wanne,

WC

Dichtbeton-Keller ca. 92m<sup>2</sup>:

Partyraum

Werkstatt (Zu- und -Abwasserleitung für Sauna vorhanden)

Waschküche

Gasanschluss, WW-Speicher ist gasbeheizt

Ausgang zum Garten, bzw. zum Autostellplatz - ideal wenn Sie Einkäufe oder Brennholz ins Haus tragen

### **Heizung:**

Gaszentralheizung und Holzofen!

### **Besonderheit allgemein:**

Das Ziegelhaus ist sehr gut gedämmt, sodass die Gasheizung in Kombination mit dem Bulleryan-Holzofen im Wohnzimmer geringste Energiekosten erzeugen.

Das bestehende Blechdach wurde 2017 erneuert, ebenso das Bad im OG.

Fenster mit Aluminium-Beschichtung außen für eine bessere Haltbarkeit.

Die Hauselektrik ist professionell angelegt und wenn notwendig, leicht erweiterbar.

Genügend Kaminanschlüsse sind vorhanden, wenn Sie z.B. einen Wintergarten, etc., anbauen wollen.

### **Besonderheit Küche:**

Hier befindet sich ein **Holz-Koch-Ofen** vom Feinsten, das Weihnachtssessen (Truthahn, Schweinsbraten, etc.) wird in Ihre Familiengeschichte eingehen (wie von der Oma).

Die Küche beinhaltet auch den passenden Vollholz-Esstisch mit Bestuhlung und Sitzbank.

Diese Liegenschaft ist im bestgepflegtem Zustand, Koffer packen einziehen ist keine leere Phrase.

### **Lage, Verkehrsanbindung:**

Autobus nach Wien Liesing zur Schnellbahn und zur U-Bahn-Station Siebenhirten (U6) und nach Tullnerbach (Westbahn) quasi vor der Türe; Kindergarten, Hort, Volks- und Musikschule in naher Umgebung ebenso Supermärkte, Biobauernhof, Apotheke, Trafik, Ärzte;

Tennis, Reiten, Golf, Fußballplatz - alles da für Sportbegeisterte!

Ich freue mich Sie bei einem Besichtigungstermin von dieser Liegenschaft zu begeistern.

Grundrisse und weiterführende Informationen gerne auf schriftlicher Anfrage mit Ihren kompletten Kontaktdaten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <6.000m  
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap