

**Provisionsfrei | Wohnraum in Breitenfurt Ost bei Wien |
höchste Lebensqualität an der Stadtgrenze von Wien**



Objektnummer: 604

Eine Immobilie von IMMOEKO OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 49,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	799.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Özge Kocabas

IMMOEKO e.U
Kurrentgasse 4/4
1010 Wien

T 06645245486
H +43 664 524 54 86

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















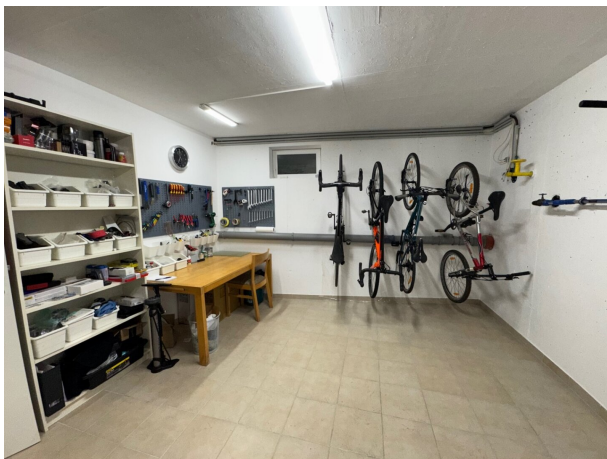




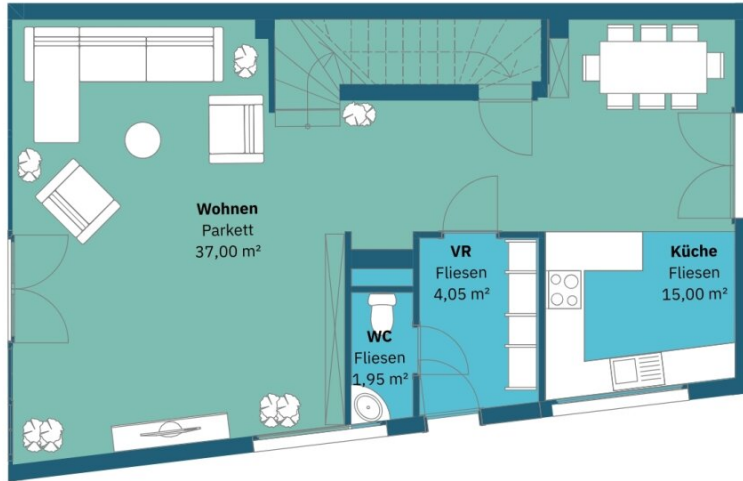




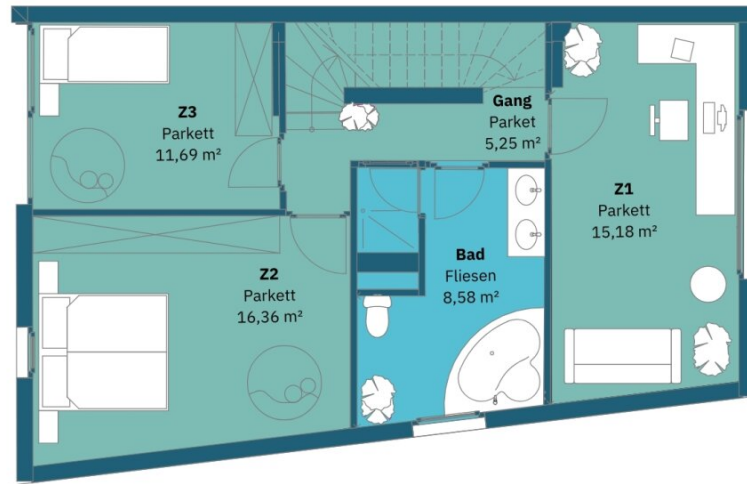




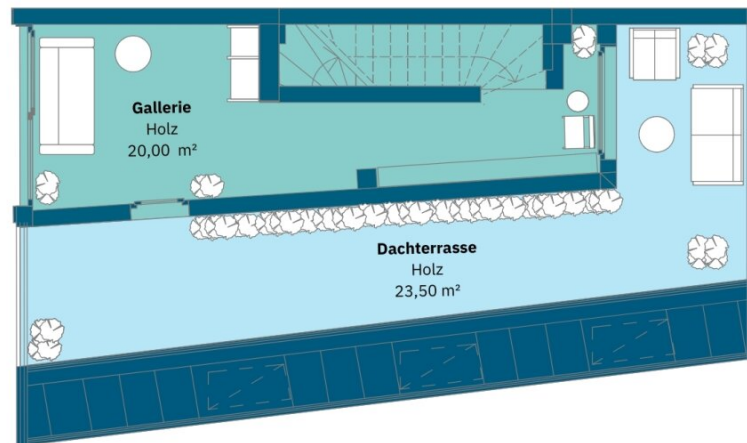




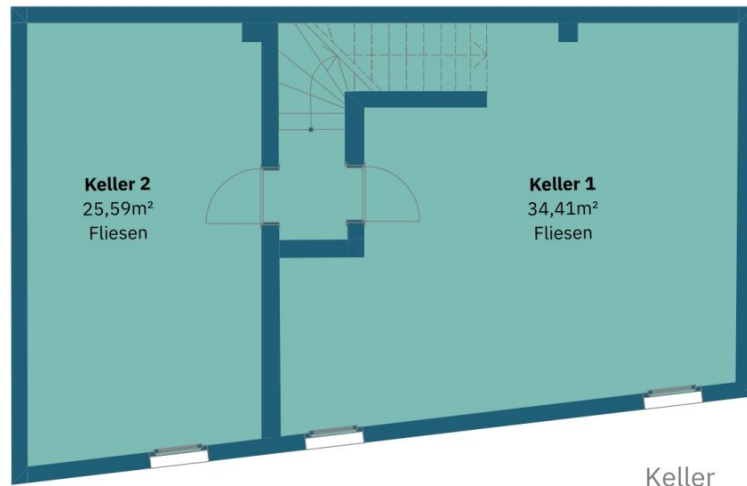
EG



OG



DG



Keller

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Sie möchten die **Ruhe am Land** ohne lange Anfahrt nach Wien? Ein Haus in Breitenfurt Ost bei Wien mit einem entzückenden Garten? Dann lade ich Sie herzlichst ein egal wo Sie sich gerade befinden durch die Bilder durchzuklicken und sich jetzt schon **Zuhause** zu fühlen. Mit der S-Bahn - erreichbar mit dem Bus und Ihrem PKW erreichen Sie in 20 bis 30 Autominuten die Hauptstadt Österreichs. Nahversorger, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe - alles, was Sie für ein angenehmes und entspanntes Leben benötigen.

Zum Verkauf gelangt eine Doppelhaushälfte mit einem **entzückenden Garten und großzügigen Freiflächen**. Dieses gepflegte Zuhause bietet nicht nur ausreichend Platz für die ganze Familie, sondern auch eine harmonische Wohnatmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die drei hellen und geräumigen Zimmer im 1. Obergeschoss sind ideal, um individuelle Rückzugsorte zu schaffen oder gemeinsame Familienmomente zu genießen. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer – hier finden Sie die perfekte Raumaufteilung für Ihre Bedürfnisse. Die großen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Umgebung, die eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Die Doppelhaushälfte besticht durch ihre gepflegte Erscheinung und den **durchdachten Grundriss**, der Ihnen sowohl im Alltag als auch beim Empfangen von Gästen viel Komfort bietet.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dem Charme dieser Doppelhaushälfte überzeugen und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause in Breitenfurt Ost. Hier wartet Ihr Traumhaus auf Sie!

Die Raumaufteilung bildet sich wie folgt:

- **EG 58m²** : offener Wohnraum mit Küche und Essbereich
- **1. OG 58m²** : 3 Schlafzimmer, Badezimmer & WC
- **offene Galerie** (ideal für Homeoffice)
- **KG 60m²** : 2 große Räume mit Wasch & Trockenraum

HIGHLIGHTS:

- vollausgestattete Einbauküche der Marke EWE mit Elektrogeräten von Siemens & Miele
- großzügige Freiflächen, 3 Terrassen sind vorhanden (Ost- Dachterrasse, Nordterrasse, Südterrasse)
- überdachter PKW - Stellplatz
- Badezimmer mit Spafeeling (Eckbadewanne, Dusche, Doppelhandwaschbecken & WC)
- Wäscheabwurfschacht
- Luftwärmepumpe
- Außenrollos im EG, Insektenschutzgitter bei Fenstern und Türen an ausgewählten Stellen

Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Ich würde mich sehr freuen Ihnen diese wunderbare Immobilie persönlich zu zeigen. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

*****Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.*****

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. (<https://www.immoeko.at/datenschutzinformation>)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap