

**!! 2384 Breitenfurt Ostende !! Seltene Gelegenheit -
Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Grünlage
und direktem Waldblick**



Objektnummer: 5078/212

Eine Immobilie von rené pöllmann immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m²
Keller:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	535.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



akad. IM René Pöllmann

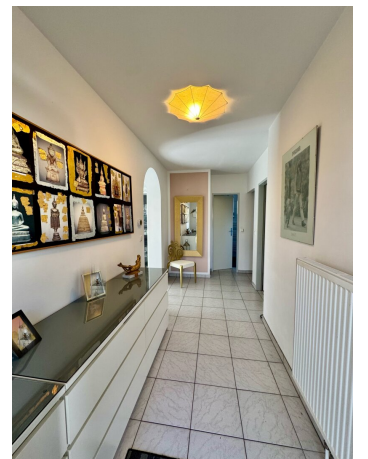
rené pöllmann immobilien GmbH
Gauermannngasse 24/Haus 2
3003 Gablitz

T +43 664 210 55 71
H +43 664 210 55 71



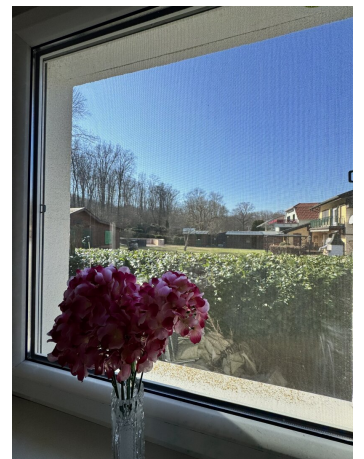




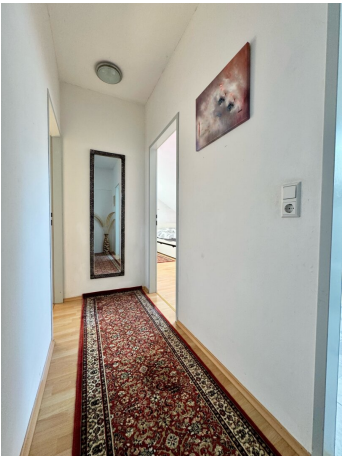




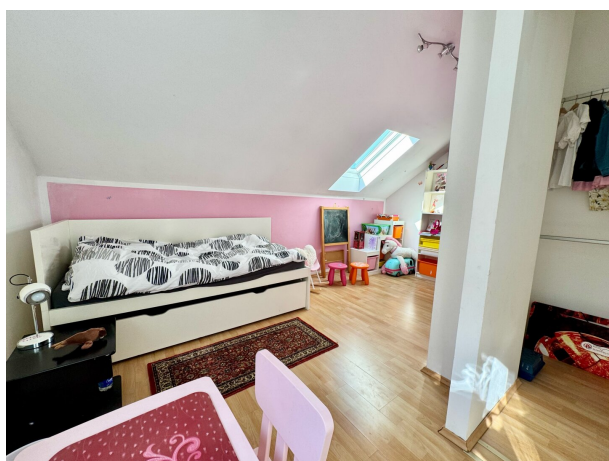


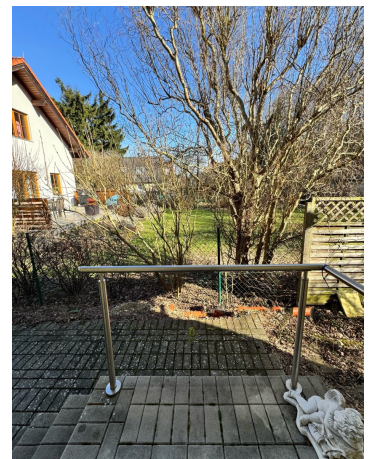






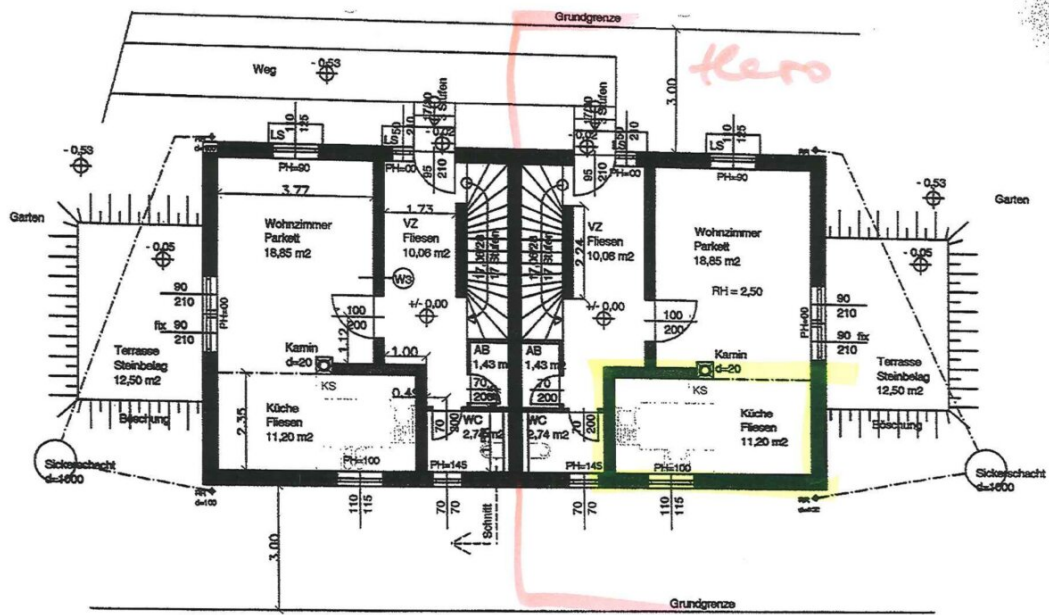




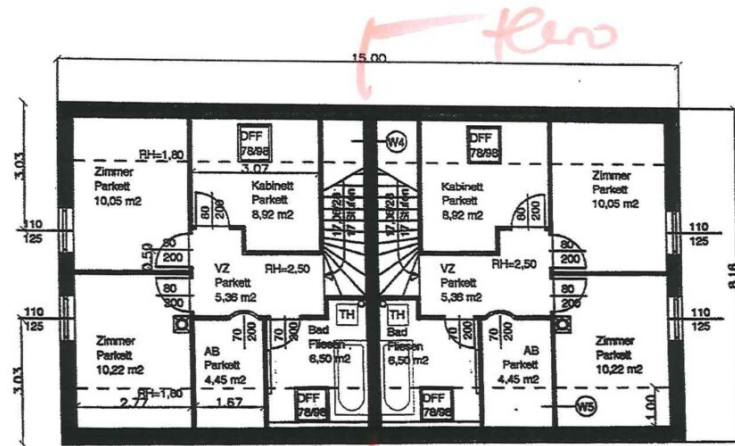




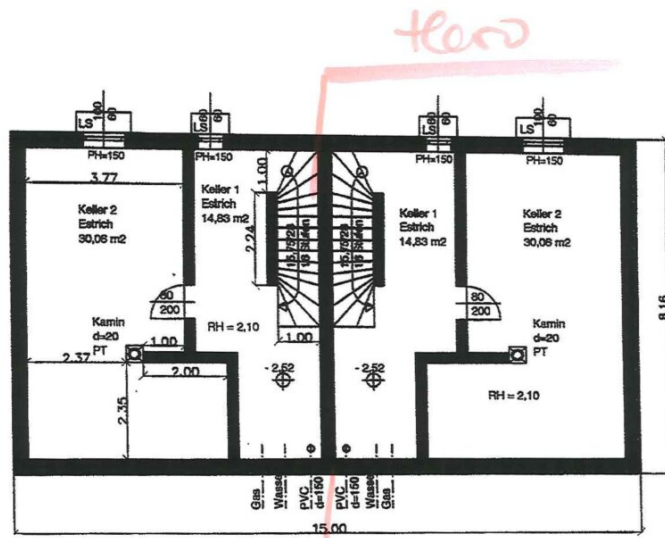




Erdgeschoß



Obergeschoß



Keller

Objektbeschreibung

Wunderschöne Doppelhaushälfte mit großem Garten in Bestlage von Breitenfurt Ostende zu verkaufen!

!! Nutzen Sie noch bis 30.6.2026 die Gebührenbefreiung bis 500.000,- Euro (bei Hauptwohnsitz) von Grundbucheintragung und Pfandrecht - nur der übersteigende Betrag wird normal versteuert !!

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage am Ostende von Breitenfurt bietet eine sehr gute Kombination aus solider Bauweise, großzügigem Garten, unverbaubarem Waldblick und hervorragender Wohn-/Lebensqualität.

Ein ideales Zuhause für Paare, (Jung-)Familien und alle die Ruhe, Natur in einer gefragten Lage suchen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Ruhige Sackgasse** in begehrter Grünlage
- Südseitiger **Garten (ca. 400m²) mit partieller Schattenlage am Waldrand**
- **Südseitiges Wohnzimmer** mit großzügiger Terrasse
- Solide **Ziegelmassivbauweise** mit Vollwärmeschutz
- **Vollunterkellert** mit vielseitiger Nutzung
- **Zwei überdachte Carportplätze**
- Sehr guter Bau- und Erhaltungszustand

Eckdaten

- Baujahr: 2011 (Baumeisterqualität)
- Grundstück: ca. 473 m²
- Wohnfläche: ca. 90 m² (EG + OG)

- Keller: ca. 45 m²
- Zimmer: 4-5
- Carport: 2 Stellplätze

Raumaufteilung - Erdgeschoss

- Geräumiger Eingangsbereich
- Freundliches Wohnzimmer mit offener DAN-Einbauküche **und** Kaminmöglichkeit !
- Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Duschbad mit WC und Fenster

Obergeschoss

- Vorzimmer
- Zwei Schlafzimmer eines davon mit einem kleinem Südbalkon
- Großer Schrankraum (optional als weiteres Zimmer nutzbar)
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster und WC

Keller

- Waschküche
- Sauna vorhanden
- Großer Stauraum
- Büro- oder Hobbyraum

Garten & Außenbereich

Der idyllische, ebene Garten mit freiem Grün- und Waldblick bietet angenehme Ruhe und viel Privatsphäre. Die Terrasse wurde erweitert und bietet ausreichend Platz für schöne gemütliche

Stunden.

Ausstattung & Bauweise

- Vynil-, Laminat- und Fliesenböden
- Gasetagenheizung
- Ziegelmassivbau (25 cm)
- Vollwärmeschutz
- Internorm-Fenster
- Einbauküche und Sanitäranlagen im Kaufpreis enthalten

Einzelne Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Lage

Breitenfurt Ost zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Wienerwald. Die Kombination aus Natur, Ruhe und guter Erreichbarkeit macht diese Gegend besonders beliebt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Die **Buslinie 250** verbindet Breitenfurt mit dem **Bahnhof Wien Liesing**. Vom Bahnhof Liesing haben Sie Anschluss an die S-Bahn (S1, S2, S3, S4) und Regionalzüge. Eine Weiterfahrt zum Wiener Hauptbahnhof oder nach Meidling dauert ca. 10–20 Minuten.

Waldspazierwege (zur Wiener Hütte) und MTB-Strecken vor der Haustür, Tennis-, Sport- und Golfplatz in nächster Nähe.

Zusammenfassung

Angeboten wird hier ein sehr schönes und gepflegtes Haus mit großem Garten, vielseitigem Raumangebot und hervorragender Grünruhelage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap