

## Charmantes Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Grünruhelage



Ausblick 1

**Objektnummer: 960/74816**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	187,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 245,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,92
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



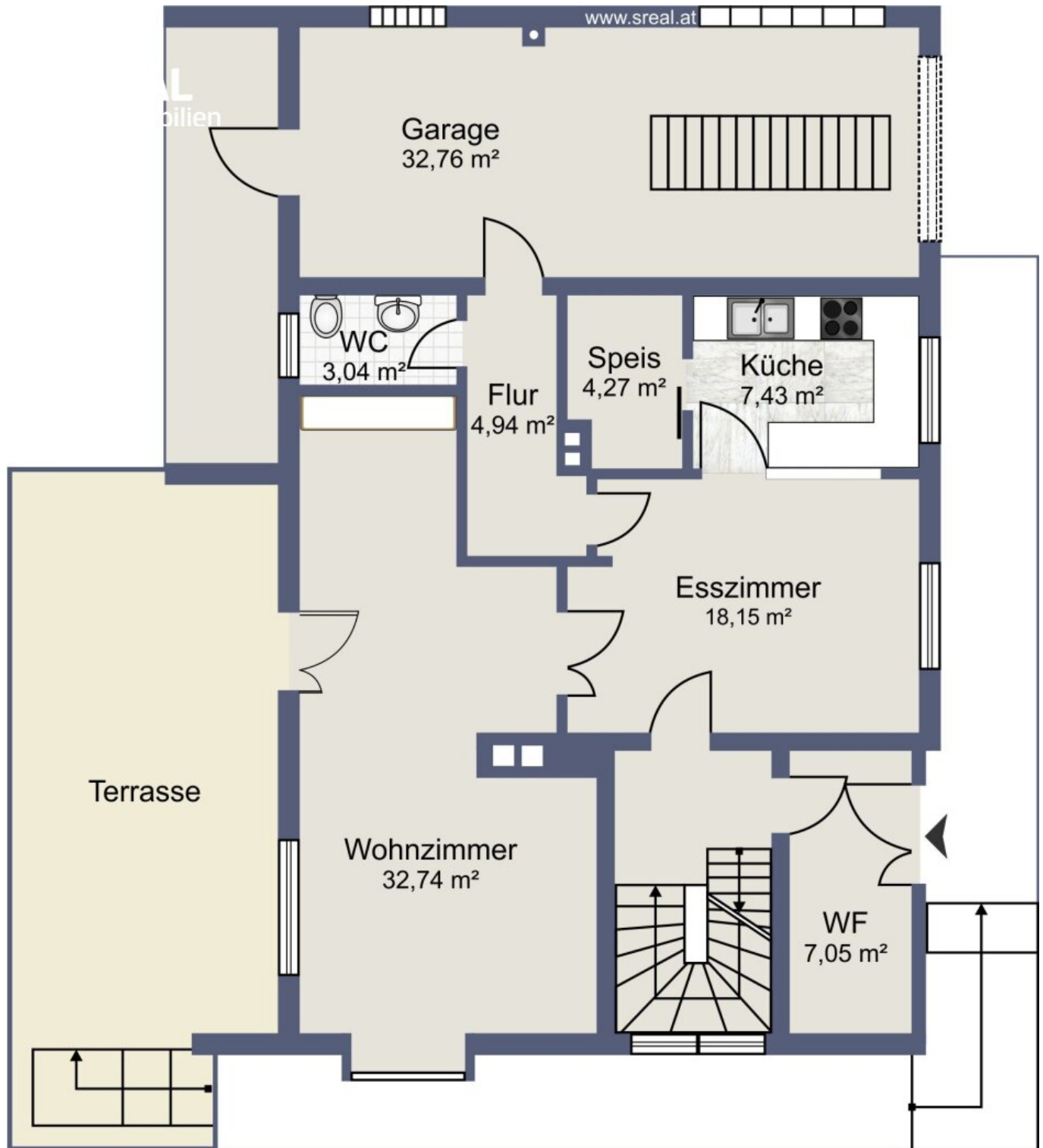
### Stefan Schierl

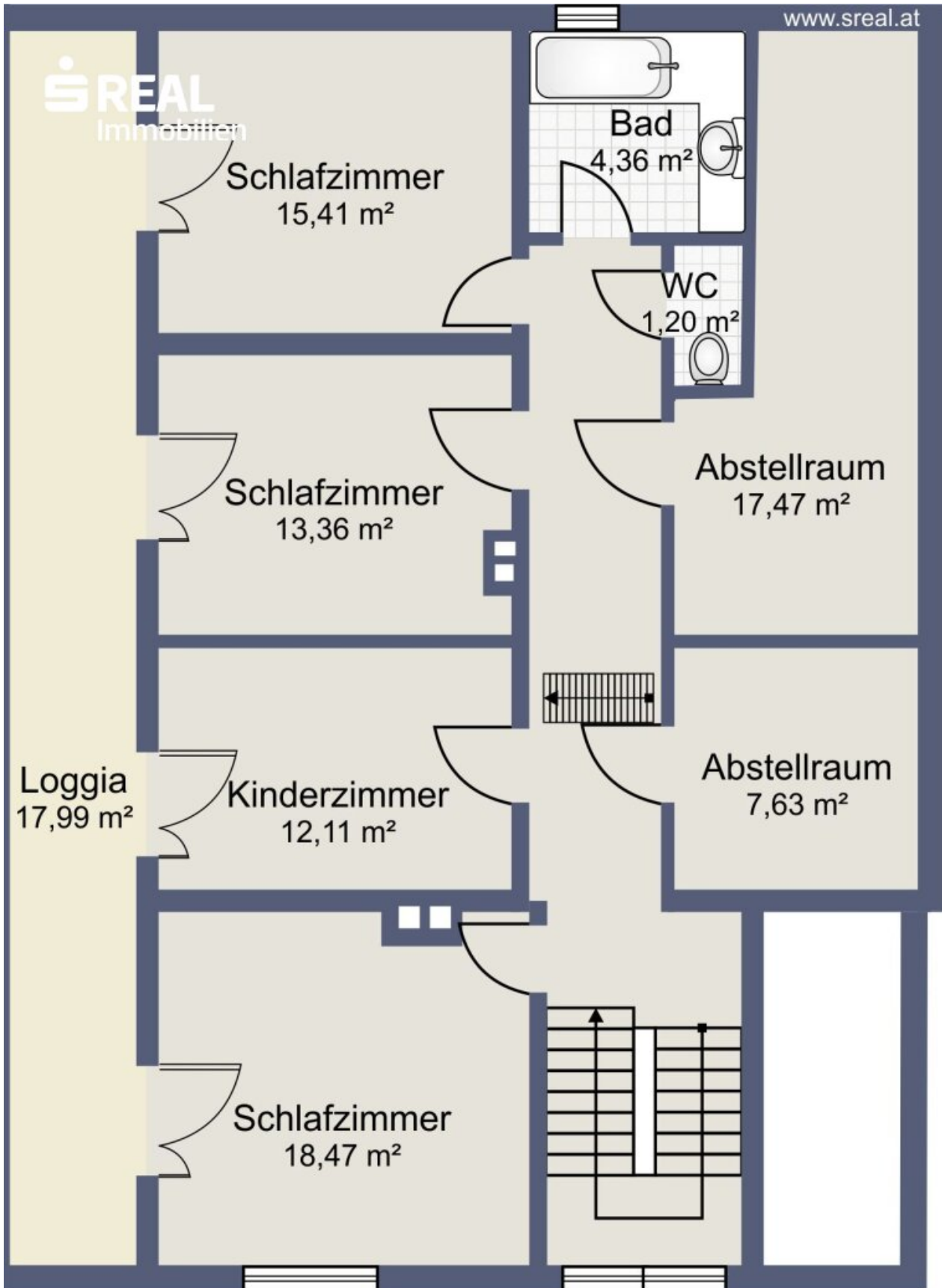
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



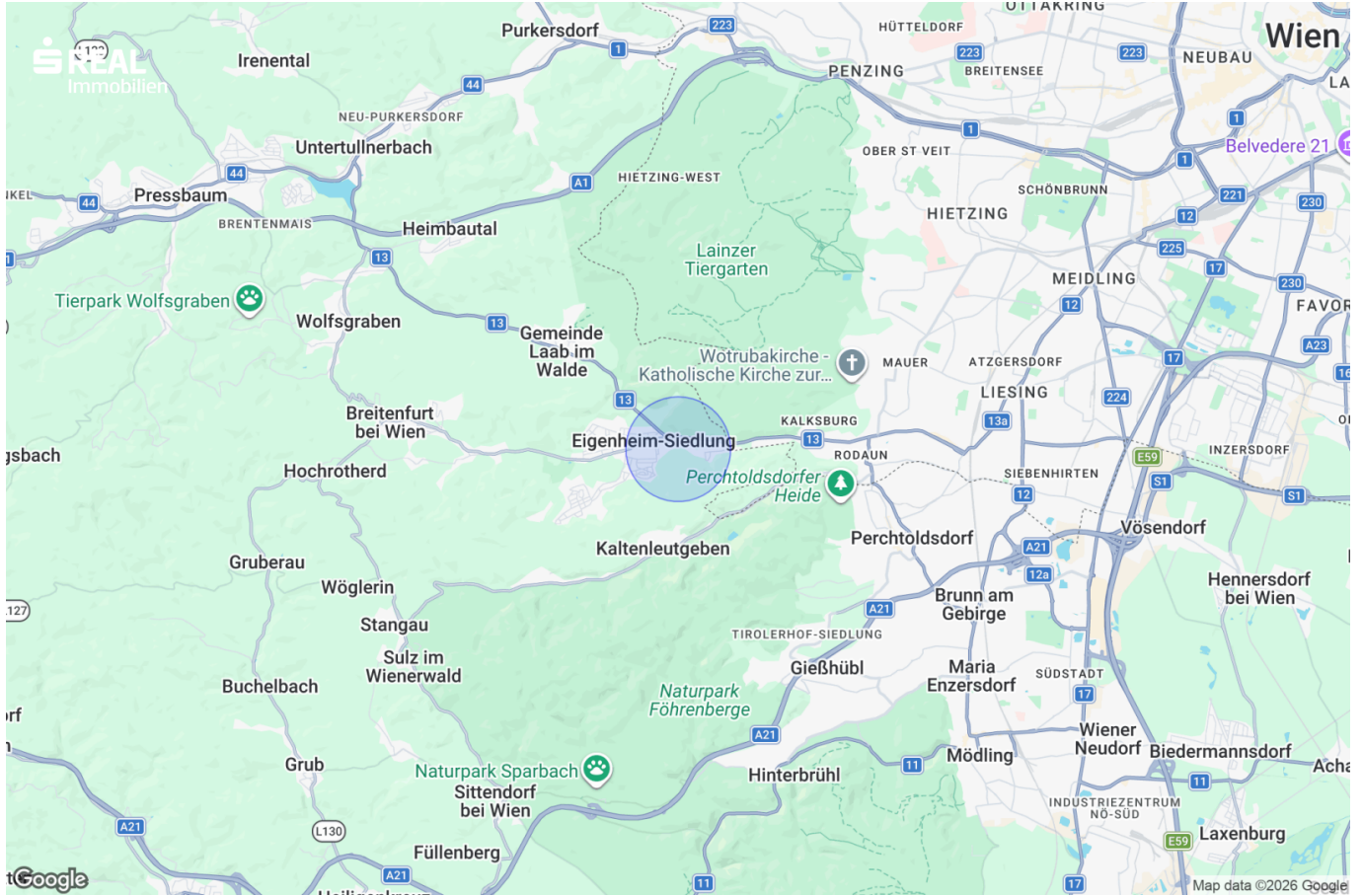








Skizze 1.Obergeschoss



## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf gelangt ein 1975 errichtetes und sehr gut aufgeteiltes Einfamilienhaus, in einer idyllischen Grünruhelage von Breitenfurt bei Wien.**

Breitenfurt, eine lebenswerte Gemeinde, bietet sämtliche Erholungs- und Freizeitaktivitäten wie zB. Reiten, Golf, Tennis, Wandern und die unmittelbare Nähe zu Wien.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Gasse, jedoch unweit des Wiener Waldes, aber auch der Laaber Straße mit Anschluss an Kalksburg und zur Stadgrenze Wien.

Das teilunterkellerte Haus erstreckt sich über zwei Etagen:

Im Erdgeschoß befinden sich ein Vorraum, ein Esszimmer mit Küche & Speis, ein geräumiges und helles Wohnzimmer mit Kamin & eigener Bar und Ausgang auf die Terrasse & den Garten, eine Gästetoilette, Flur und die Garage mit Werkbank, Montagegrube & elektrischem Tor.

Im zentral aufgeteilten Obergeschoß befinden sich vier gemütliche Zimmer mit jeweiligem Ausgang auf die große Loggia mit südwestseitigem Traumblick auf den Wienerwald. Eines der Zimmer ist mit einer Miniküche ausgestattet. Des weiteren befindet sich auf dieser Ebene das Bad mit Fenster, ein separates WC, ein geräumiger Dachboden mit viel Stauraum und eine begehbare Garderobe.

Das Haus wird mittels Gasheizung beheizt.

**Fazit: eine wirklich sehr schöne Liegenschaft, die man mit etwas Fantasie zu einem modernen Traumhaus gestalten und herrichten kann.**

**Für weitere Informationen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**



Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.