

## **Privates Refugium im Wienerwald (Breitenfurt) mit traumhaften Grundstück**



**Objektnummer: 1123000000-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Franz-Manner-Gasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	209,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	309,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	2.200,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.550.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 1225007  
H +43 664 1225007  
F +43 1 9618101











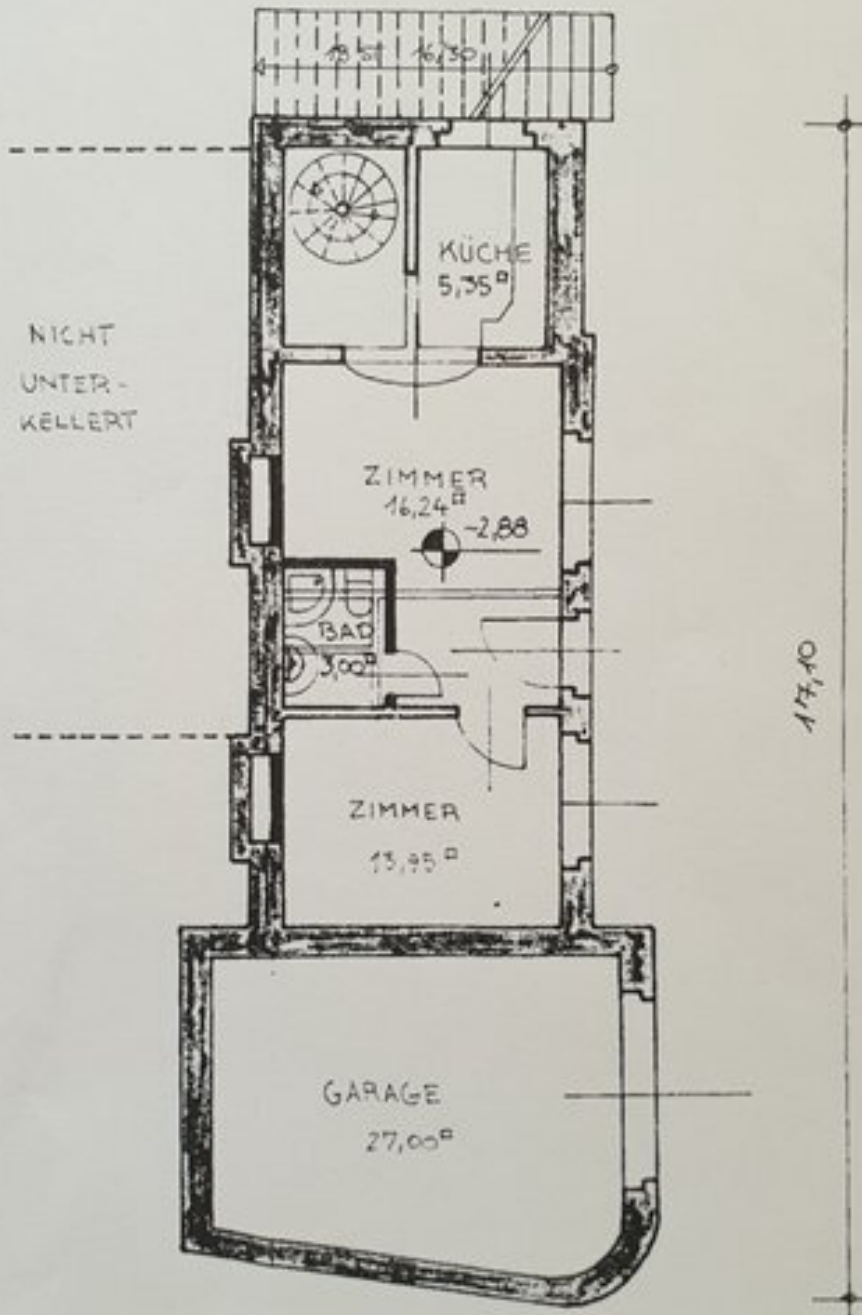








# KG



7 00



# Objektbeschreibung

## IHR PRIVATES REFUGIUM IM WIENERWALD

Diese **außergewöhnliche Liegenschaft** ist eingebettet in ein liebevoll angelegtes, **parkähnliches Grundstück** mit altem Baumbestand, eigenem Bachlauf und stilvollem Gartenpavillon. Die Liegenschaft bietet eine einzigartige Atmosphäre voller **Privatsphäre, Eleganz und Naturverbundenheit**.

Das stilvolle Wohnhaus wurde ursprünglich in den **1960er-Jahren** errichtet und es folgten im Laufe der Zeit umfangreicher **Erweiterungen und Sanierungen**.

Der eingeschossige Hauptwohnbereich überzeugt mit **großzügigen Räumen**, einem offenen Wohngefühl und der schönen **48 m<sup>2</sup> Terrasse**. **Herzstück des Hauses** ist der Wohnsalon mit Bibliothek, **Kachelofen** und direktem Blick in die prachtvolle Gartenlandschaft.

Das Anwesen wurde mit Fokus auf **großzügiges Wohnen** konzipiert. Derzeit verfügt das Haupthaus über **1 Schlafzimmer im Erdgeschoss** sowie eine zusätzliche **Einliegerwohnung im Untergeschoss**. Die Innenausstattung entspricht überwiegend dem eleganten Stil der damaligen Zeit und bietet gleichzeitig **Potenzial für individuelle Modernisierungskonzepte**.

Ein besonderes Highlight bildet die **separate Schwimmhalle** mit Indoor-Pool, offenem Kamin, Lounge- und Barbereich sowie **Sauna und Dampfbad** – ein privater **Wellnessbereich auf höchstem Niveau**. Ergänzt wird das Ensemble durch den großzügigen **Outdoor-Pool** mit geschützten Liegeflächen.

### Highlights

- Parkähnliches Grundstück mit ca. 2.568 m<sup>2</sup>
- Traumhafter Altbaumbestand mit Bachlauf
- Bungalow im Lanhausstil
- Separate Wellness- & Schwimmhalle mit Sauna und Dampfbad

- Indoor- und Outdoor-Pool
- Sonnige Südterrasse & Gartenpavillon
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang

### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich in einer Seitenstraße im Ortskern von **Breitenfurt West**. Das Grundstück grenzt unmittelbar an naturbelassene Grünflächen und bietet absolute Privatsphäre inmitten des Wienerwaldes.

**Kaufpreis:** 1.550.000,— zzgl. Kaufnebenkosten.

### **Exklusivvermittlung:**

Beratung und Besichtigung sind selbstverständlich kostenlos und unverbindlich. Nur bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes wird ein Honorar laut Maklerverordnung in Rechnung gestellt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Klinik <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <6.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <2.250m

Einkaufszentrum <8.750m

**Sonstige**

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <10.000m

Bahnhof <6.750m

Autobahnanschluss <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap