



Inserat ID: 133841

erstellt am : 09.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 598000€

Straße:

2384 Breitenfurt bei Wien

Niederösterreich Österreich

**Kontaktinformationen:**

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 184m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 328m<sup>2</sup>

Grundfläche: 586m<sup>2</sup>

**\*Breitenfurt Ost\* Viel Platz, Ruhe, Natur und perfekte Anbindung an Wien**



Ihr neues Zuhause in Breitenfurt ? Großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage  
Dieses charmante Einfamilienhaus am Stadtrand von Wien bietet mit ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 120 m<sup>2</sup> Kellerfläche viel Platz für individuelles Wohnen. Errichtet im Jahr 1992, befindet sich dieses Haus in einer ruhigen Sackgasse in Breitenfurt-Ost, direkt am Waldrand. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Man genießt hier naturnahe Wohnqualität mit schönem Ausblick!

Über den liebevoll gestalteten Vorgarten gelangt man zum Eingang des Hauses. Vom Vorraum aus sind alle Räume getrennt begehbar. Das 37 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit angrenzender Bibliothek bietet direkten Zugang zur Terrasse, von der aus man einen herrlichen Blick über Breitenfurt und den Wienerwald genießen kann. Die Küche ist komplett eingerichtet und verfügt über ausreichend Stauraum. Zusätzlich gibt es ein Kabinett und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die schöne Holztreppe führt in den Keller sowie in das Obergeschoss.

Das Ober- bzw. Dachgeschoss bietet gemütlichen Wohnraum und umfasst drei Schlafzimmer, einen begehbaren Kleiderschrank, ein separates WC sowie einen Abstellraum mit Wasseranschluss. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Anschlüsse für ein Doppelwaschbecken sind vorhanden.

Das Haus verfügt über ein großzügiges Kellergeschoss mit ca. 120 m<sup>2</sup>, das sowohl über das Stiegenhaus als auch über den Garten erreichbar ist. Hier befinden sich das Pelletslager, ein Technikraum, 2 Lagerräume, eine große, mit Starkstrom ausgestattete Werkstatt mit direktem Ausgang in den Garten und eine Waschküche. Die Pelletsheizung wurde 2014 installiert, zusätzlich sorgt eine Luft-Wärmepumpe für die Warmwasserversorgung.

Der gepflegte Garten ist über die Terrasse oder das Kellergeschoss, aber auch über die Garage zugänglich und bietet viel Platz zur Erholung. Eine Bewässerungsanlage ist vorhanden und eine Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Tor der 25 m<sup>2</sup> großen Garage mit Montagegrube lässt sich bequem mit Funkfernbedienung öffnen. Auch hier befindet sich ein Starkstromanschluss. Das Haus wurde in solider Massivbauweise mit 38 cm Hohlblockmauerwerk errichtet. Es verfügt über Stahlbeton-Fertigteildecken, Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung sowie Parkett- und Fliesenböden. Das Dach ist mit Bramac-Ziegeln gedeckt. Das Haus ist an die öffentliche Wasser- und Kanalversorgung angeschlossen.

Dank der ruhigen, naturnahen Lage und der großzügigen Raumaufteilung bietet dieses Haus die perfekte Kombination aus Erholung und Komfort ? ideal für Familien oder alle, die ein gemütliches Zuhause am Rande von Wien suchen.

Umgebung und Infrastruktur: Trotz der ruhigen Lage ist die Hauptstraße mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Wien ermöglicht es, die Annehmlichkeiten der Großstadt schnell zu nutzen, während man gleichzeitig die Ruhe des Landlebens genießt.

Buslinie 254 & 253: Direkte Verbindung zum Bahnhof Liesing (Wien 23. Bezirk), von wo aus die S-Bahn und weitere öffentliche Verkehrsmittel eine rasche Weiterfahrt in die Wiener Innenstadt und zur U-Bahnstation U6 Siebenhirten ermöglichen

Buslinie 250: Fährt ebenfalls über Breitenfurt und bietet eine Alternative für die Verbindung Richtung Wien.

U-Bahn-Anbindung: Die U6-Station Siebenhirten ist 9,7 km entfernt und in ca. 15 Autominuten erreichbar.

Zusätzlich gibt es in Breitenfurt spezielle Schülerbusse, die eine direkte Verbindung zu Bildungseinrichtungen wie Norbertinum in Tullnerbach und HTL Mödling bieten. Somit ist die Liegenschaft sowohl für Berufspendler als auch für Familien mit schulpflichtigen Kindern verkehrstechnisch gut angebunden. Freizeitangebote: Breitenfurt liegt am Rande des Wienerwaldes und bietet somit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die malerischen Hügel, Wälder und Felder laden zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Nordic Walking ein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 586m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 184m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 328m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe, Pellets,

hwbwert: 110.4m<sup>2</sup>

fgeewert: 1.42m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 598000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at