

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 16. 01. 2025

## SEHR HELLE 3-ZIMMER WOHLFÜHLOASE MIT LOGGIA IN BREITENFURT!



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46092
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Mödling
<b>Ort:</b>	Breitenfurt bei Wien

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 344.300,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 294,02
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 127,72
<b>Heizkosten (ex. USt):</b>	€ 100,00
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 571,14
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	112,29 m <sup>2</sup>
<b>Loggia Fläche ca.:</b>	6,30 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	5,00 m <sup>2</sup>

### SEHR HELLE 3-ZIMMER WOHLFÜHLOASE MIT LOGGIA IN BREITENFURT!

Breitenfurt ist überall nahe der Natur, mitten im Biosphärenpark Wienerwald, mit unendlichen Plätzen und Flächen, die nur noch entdeckt werden müssen.

Sind Sie auf der Suche nach einer großzügig aufgeteilten Ruheoase von der aus Sie einen Bach rauschen hören, wo Sie kilometerweit Wiesen und Wälder zu Fuß oder mit dem Rad erkunden können und möchten Sie auf eine perfekte Infrastruktur nicht verzichten, dann haben wir GENAU das RICHTIGE für SIE!

Die Marktgemeinde Breitenfurt liegt direkt am Stadtrand von Wien. In wenigen Minuten sind Sie mit dem Auto am Bahnhof Wien Liesing.

Eckdaten zu Ihrer neuen Wohlfühloase im 4. Liftstock:  
Wohnfläche 112,29m<sup>2</sup> + Loggia 6,30m<sup>2</sup> + Keller 5m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort/nach Vereinbarung
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Geschosse:</b>	6
<b>Stockwerk:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Anz. Loggia:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuernung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,1 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,89
<b>Boden:</b>	Teppich
<b>Boden:</b>	Stein

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, ausgestattet mit einem maßgefertigten Spiegel und einer praktischen Garderobe, die neben dem Abstellraum reichlich Stauraum bietet.

Von hier aus sind alle Zimmer separat begehbar, was für eine optimale Raumaufteilung sorgt.

Durch die angrenzende teiloffene Küche mit Miele Geräten (vom Vorraum durch eine maßgefertigte Schiebetür mit hochwertigen Glaselementen getrennt) gelangt man in das westseitig ausgerichtete Esszimmer 23m<sup>2</sup> mit riesigen Glaselementen. Vom Vorraum gelangt man auch in das westseitige Wohnzimmer 28,81m<sup>2</sup> (vom Vorraum durch eine maßgefertigte Schiebetür getrennt) mit direktem Zugang auf die Loggia 6,30m<sup>2</sup>.

Über den Flur gelangt man in das ostseitige Schlafzimmer I (oder Büro) 10,98m<sup>2</sup> und ebenso in das Schlafzimmer II 10,98m<sup>2</sup>. Neben dem Schlafzimmer II befindet sich das Badezimmer mit Fenster und das WC separat.

Diese lichtdurchflutete Oase beeindruckt nicht nur durch ihre hochwertige und gepflegte Ausstattung, sondern auch durch einen Fernblick aus allen Fenstern.

Baujahr des Hauses: 1972; Die Wohnhausanlage ist thermisch saniert und mit hochwertigen Fenstern ausgestattet.

Betriebskosten: € 294,02 + 10% UST € 29,40= Brutto € 323,42

Reparaturfond : € 127,72

Heizung: Hauszentralheizung Gas  
HWB: 39,10 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE,RK =0,89

Kaufpreis: € 344.300,--  
Vermittlungshonorar 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% UST

Sie benötigen weitere Informationen, Unterlagen oder möchten gleich eine Besichtigung vereinbaren? Herr Friedrich Traudtner steht Ihnen sehr gerne unter +43(0)664 225 59 85 oder unter [traudtner@immovos.at](mailto:traudtner@immovos.at) zur Verfügung.





