

# Exposé

## Einfamilienhaus in Breitenwaida

**Traumhaftes Zuhause: Urlaubsfeeling inklusive!**



Objekt-Nr. OM-355206

### Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Karin Forst  
Telefon: +43 650 4325252

2014 Breitenwaida  
Niederösterreich  
Österreich

|                   |                       |              |                 |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2016                  | Zustand      | Neuwertig       |
| Grundstücksfläche | 970,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 4               |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer   | 2               |
| Zimmer            | 5,00                  | Garagen      | 1               |
| Wohnfläche        | 127,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2               |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Urlaubsfeeling in Breitenwaida - Nähe Wien - sucht neue Besitzer.

Schätzwert der Immobilie liegt bei Euro 619.000.

Die Vermittlung des Hauses erfolgt ohne MAKLER und das Haus ist sofort einzugsbereit!

Die Immobilie ist derzeit noch vom Eigentümer bewohnt, Besichtigung nach Absprache.

Ideal für Pendler!

Fertigteilhaus aus Holzriegelbau errichtet im Jahr 2016

Grundstücksfläche gesamt ca 970m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt ca 127,5m<sup>2</sup>

Garage gesamt ca 30m<sup>2</sup>, Stellplatz vor Garage für zwei KFZ

Siedlungslage

keine direkt angrenzenden Nachbarn

Voll umzäunter Garten mit Blick auf die Weinberge

Alarm- und Videoüberwachung

## Ausstattung

Zentral begehbares Haus mit 5,5 Zimmern und 2 Badezimmern

EG: Vorzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offener Wohnküche

OG: Derzeit 1 Schlafzimmer, 1 Gästezimmer, 1 Bürozimmer, Badezimmer, Abstellraum

Luftwärmepumpe, heizen und kühlen über Fußbodenheizung

Vollmöblierte Badezimmer mit Handtuchwärmer

Elektrische Außenjalouisen

Neuwertige Einbauküche

Direkter Zugang vom Haus in die Garage

Blitzschutz

Begehbarer Dachboden im Haus und in der Garage

Highlights des Gartens

7x3x1,5m Polypropylen Pool

3x3m Gartenhaus

Rasenroboter

Grillplatz

Möglichkeit zum Anbau einer Terrasse

Das Haus wird vollmöbliert vergeben.

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## **Lage**

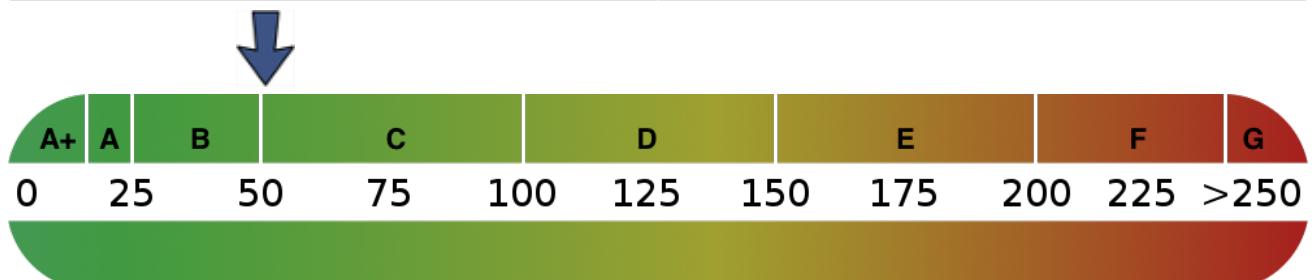
Breitenwaida liegt ca 30km von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Im Ort befindet sich ein Schnellbahnanschluss, eine Einkaufsmöglichkeit-Post, Bank, Kindergarten, Volksschule, Sportplatz, Kinderspielplatz und Heurigen.

Die Schulhauptstadt und die nächst größeren Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im 7km entfernten Hollabrunn.

**Infrastruktur:**  
Lebensmittel-Discount, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 51,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht

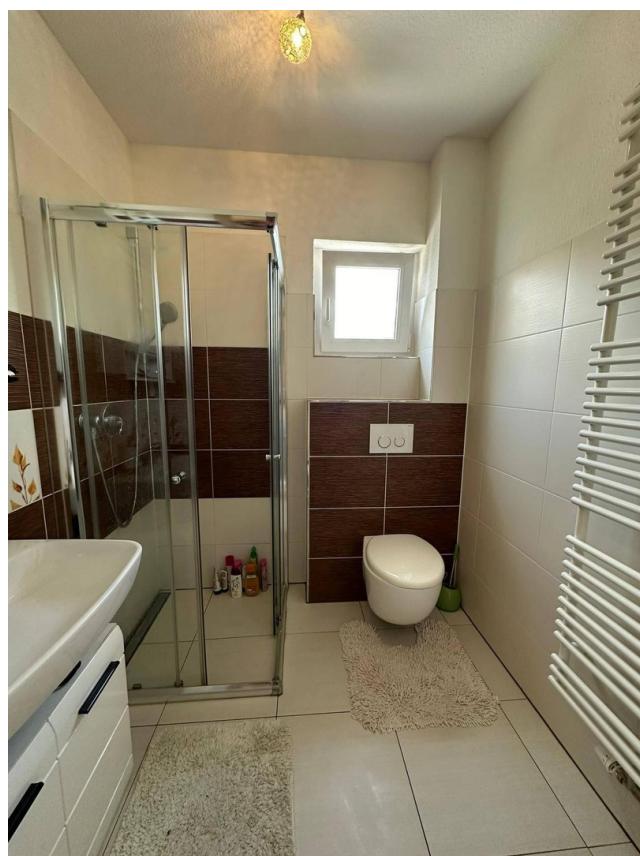


Pool

# Exposé - Galerie



Gartenansicht

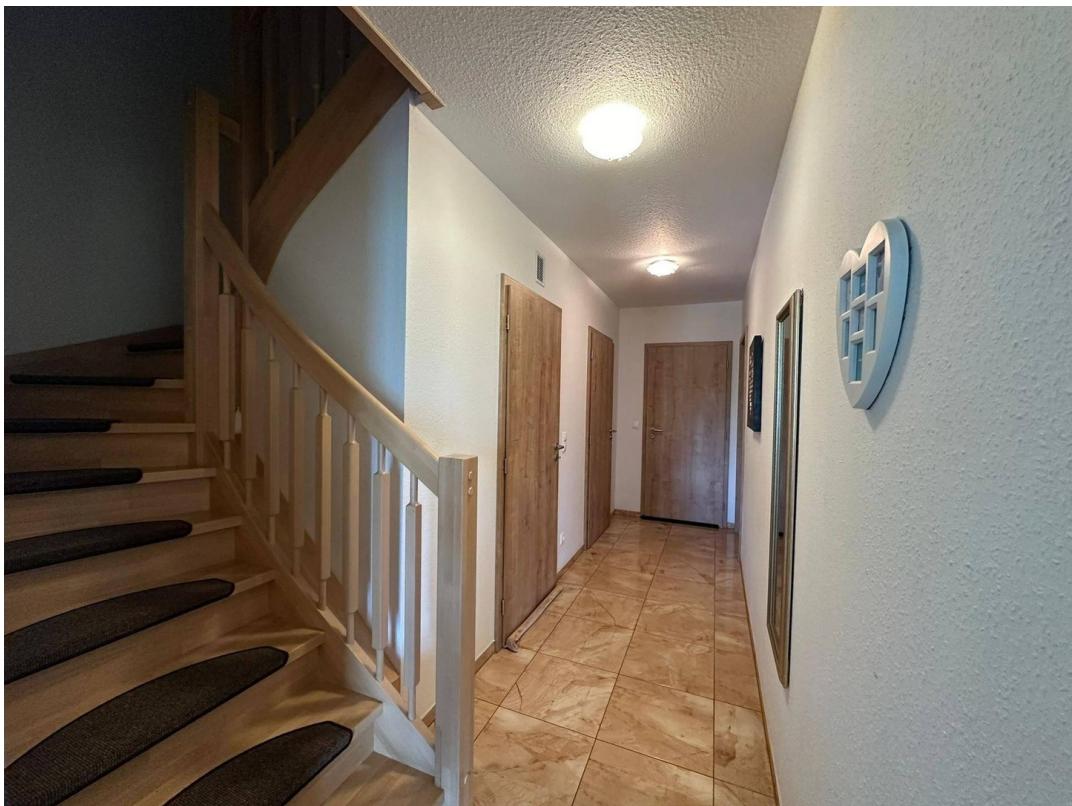


Dusche, WC im EG

# Exposé - Galerie

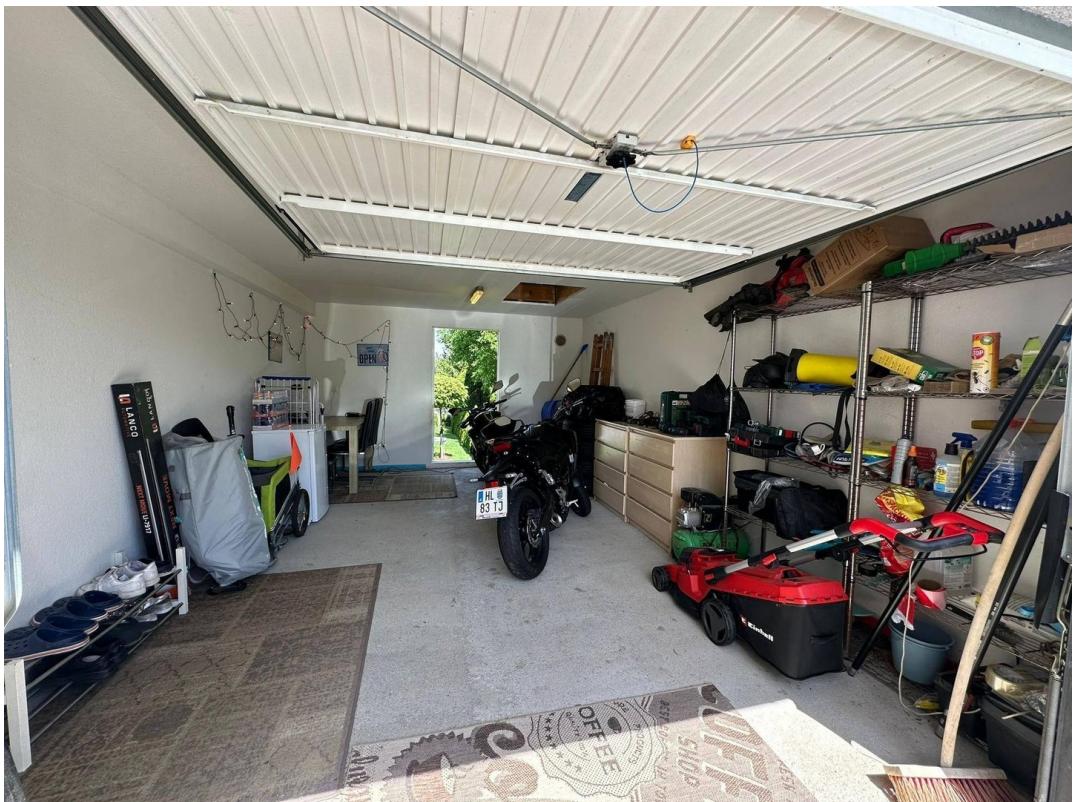


Zimmer EG



Stiegenaufgang

# Exposé - Galerie

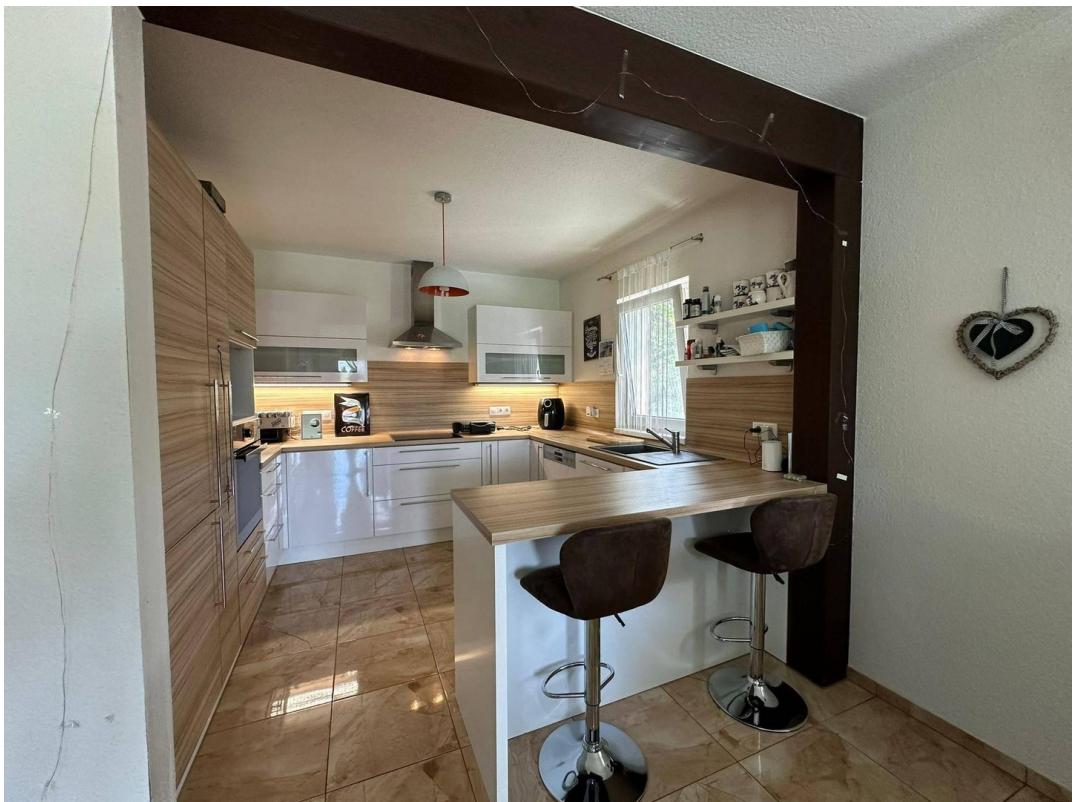


Garage

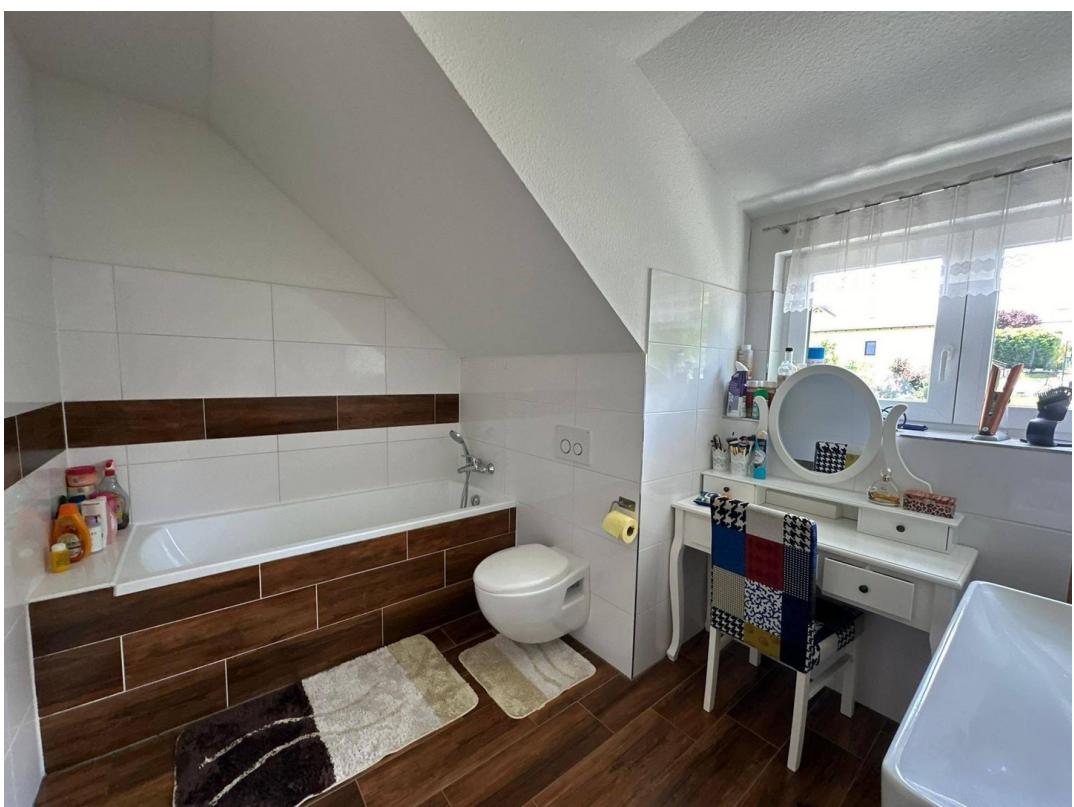


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

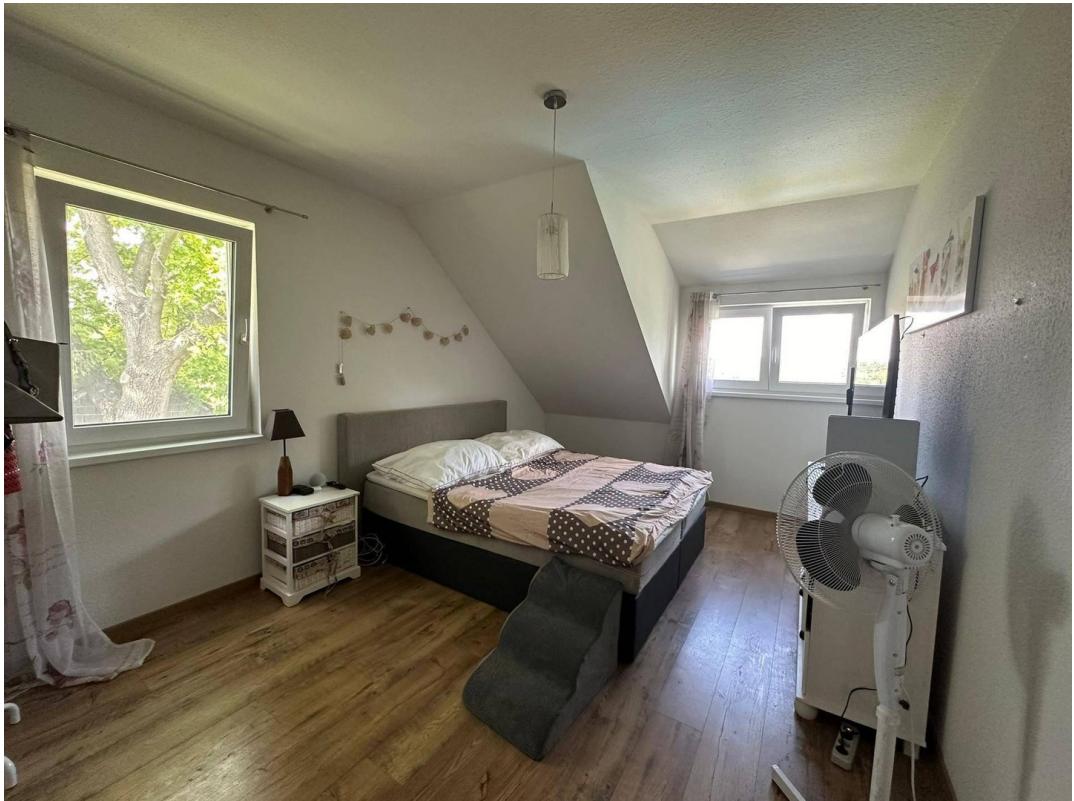


Küche

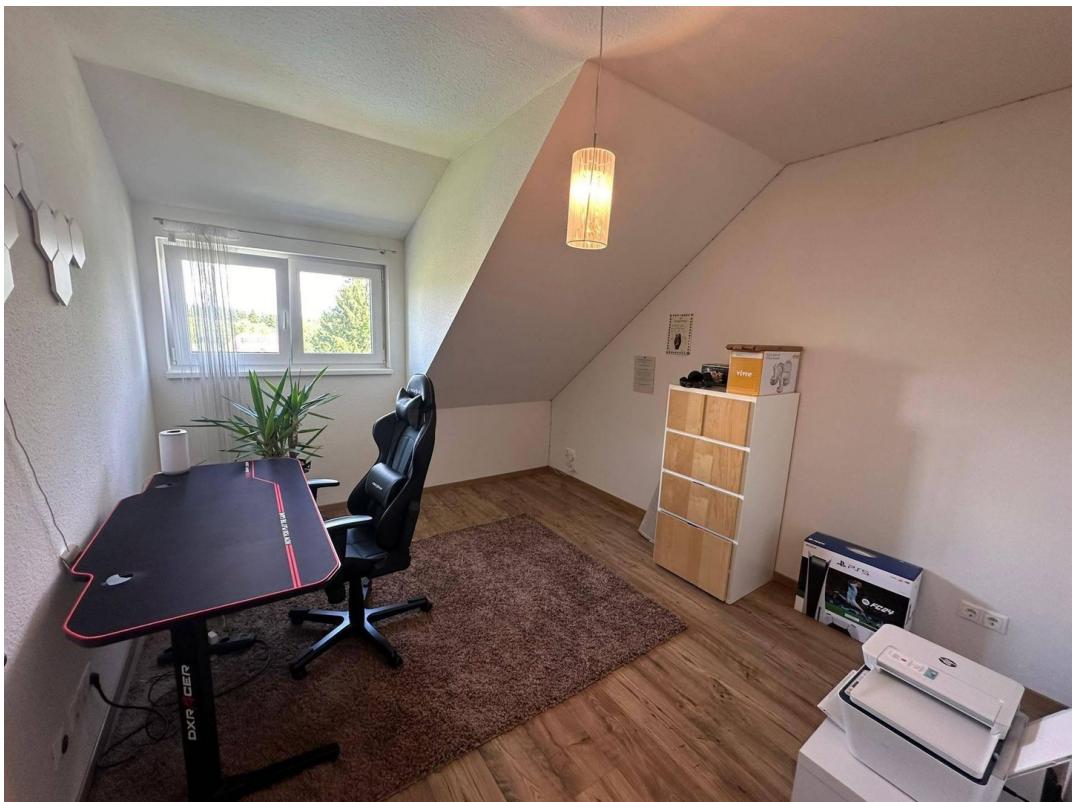


Bad OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG