

## Angebot

### Einfamilienhaus - 2384 Breitenfurt Ost, Amselgasse 5



Wohnfläche: ca. 83m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 12 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4  
WCs: 2  
Bäder: 2

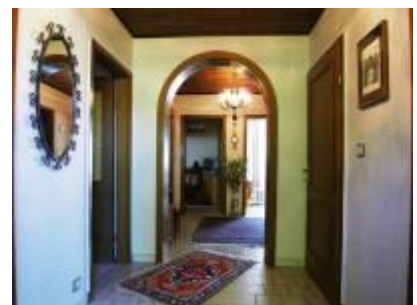
Möblierungsart: optional  
zentral begehbar: Ja  
Zustand: Gepflegt  
Heizungsart: Fußbodenheizung, Kamin  
Kabel/Satelitenfernsehen: Kabel-TV

Baujahr: 1980

Lärmbelastung: absolute Ruhelage

beziehbar: Sommer 2014

**Kaufpreis: € 297.000,- VB**



## Bungalow Hirschentanz

### 2384 Breitenfurt Ost, Amselgasse 5

In Breitenfurt Ost, in absolut grüner Ruhelage am beliebten Hirschentanz befindet sich dieses Idyll.

Das Haus wurde in den 1980er-Jahren in Ytong-Bauweise massiv errichtet, in den 1990ern westseitig ein großer Pool errichtet, der aufgrund seiner Lage absolut uneinsehbar ist.

Die Wohnebene besteht aus einem geräumigen Wohnraum mit offenem Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse sowie zur Küche, zwei Schlafzimmern, einem Kabinett/Schrankraum, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, WC und einem zentralen Vorraum.

Vom Vorraum gelangt man in den Keller, der eine Garage, Sauna, Heizraum, Kellerstüberl, WC und zwei weitere Räume bietet.

Das Haus ist äußerst gepflegt und technisch in einwandfreiem Zustand, es ist noch komplett im 80er-Jahre-Look ausgestattet, eine kosmetische Auffrischung wäre also evtl. angebracht.

Es würde sich anbieten, das Haus um eine Etage aufzustocken, auch eine flächenmäßige Vergrößerung wäre möglich.

Bauordnung: Gebäudehöhe hangseitig 5m, talseitig max. 7m (derzeit ca. 3m bzw 4,5m)  
Seitenabstände je 3m Abstand zu Nachbarn, 5m zur Straße  
30% Bebauungsdichte

#### Details

- Grundfläche ca. 452 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 83m<sup>2</sup>, Keller inkl. Garage ca. 95m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 12m<sup>2</sup>
- Pool, beheizt, mit sämtlicher Technik und Abdeckung, Maße ca. 7m x 3,5m, ca. 1,5m tief
- Fussbodenheizung mit Öl, Zusatzheizung Allesbrenner
- Parkplätze: 1 in Garage, 1 davor, genug Platz auf der Straße
- Möblierung bleibt, bzw nach Vereinbarung
- Telekabel, Telefon, Alarmanlage
- Gas liegt in der Straße, Anschlusskosten € 4.800,- + Bock € 650,-
- Fenster mit Außenjalousien, Fussböden Fliesen/Laminat/PVC
- Vorschreibung der Gemeinde (Müll, Schneeräumung, Grundsteuer usw) € 241,-/Quartal

Der Energieausweis, gültig bis 10.03.2023 weist einen Heizwärmebedarf von 200 und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 1,84 kWh/m<sup>2</sup>a auf.

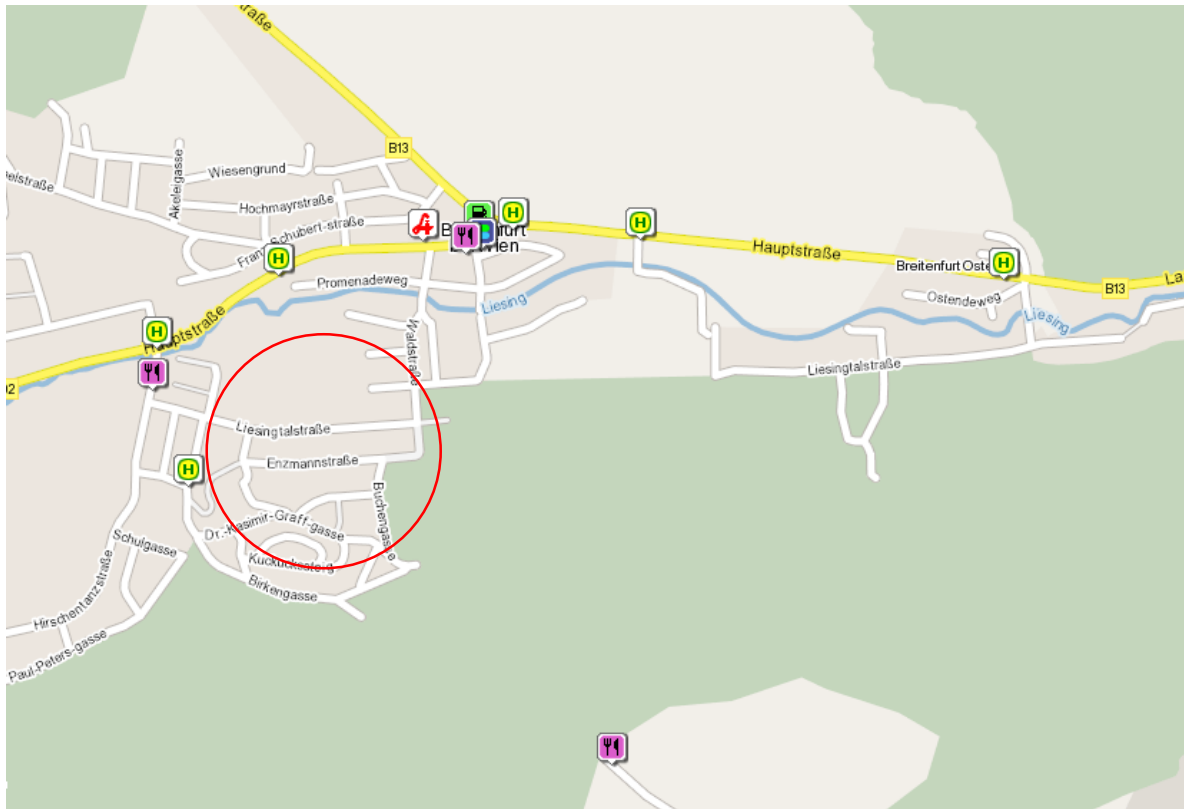
**Kaufpreis: € 320.000,- lastenfrei, verhandelbar**

#### Lage

Breitenfurt Ost liegt nur wenige Autominuten von der Wiener Stadtgrenze (Kalksburg) entfernt. Es gibt eine Bank, Apotheke, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, eine Volksschule, ein paar Restaurants.

Mit dem ÖBB Postbus 354 kommt man in ca. 15min. zum Bahnhof Liesing.

Wunderbare Wege zum Wandern, Laufen und Biken bietet der Wienerwald mit seinen Ausflugszielen, das nächstgelegene ist die Wiener Hütte.

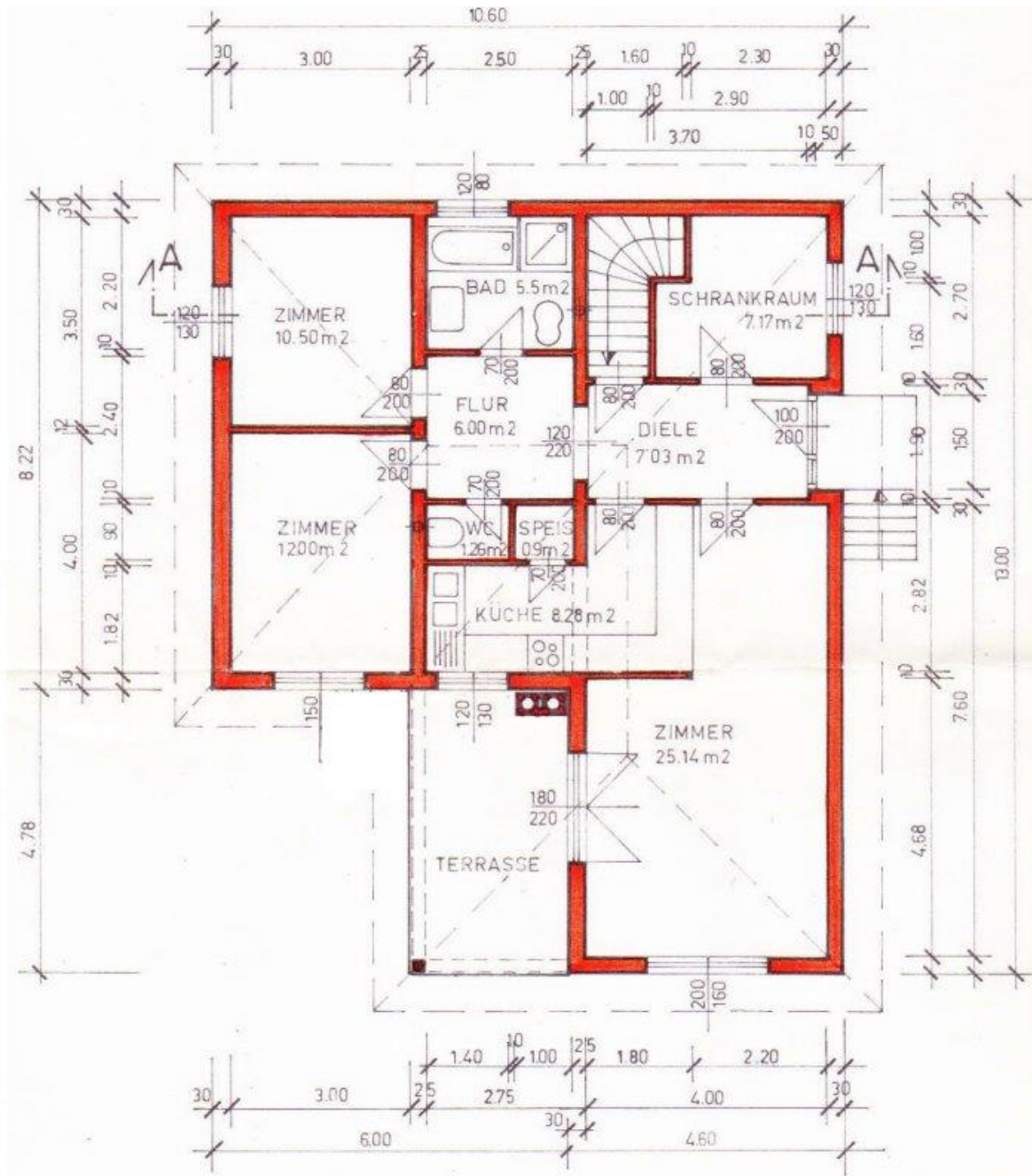


Für weitere Informationen und Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung  
mit freundlichen Grüßen

Sabina Buchner-Rohringer

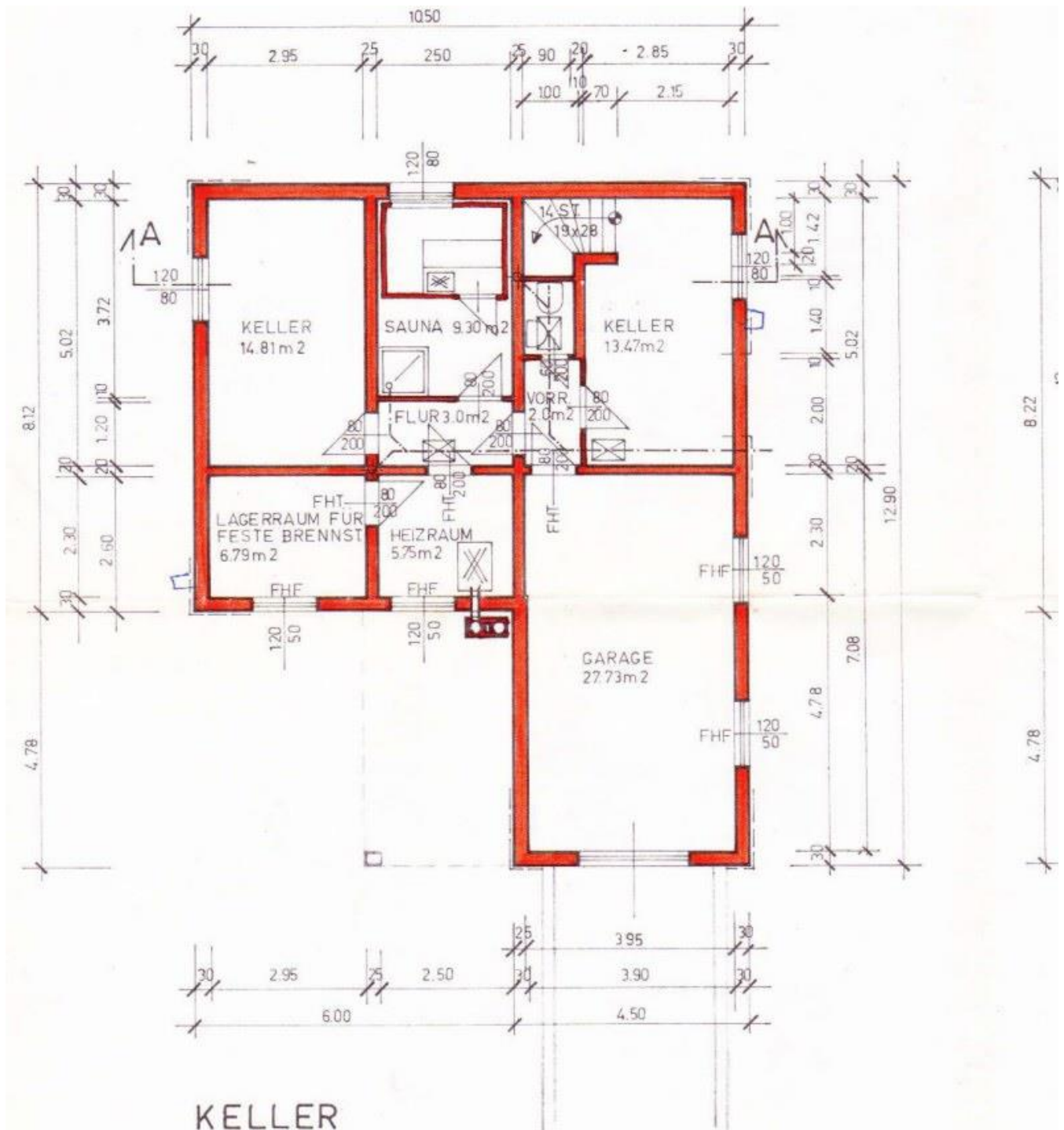
Wien, am 20.02.2014

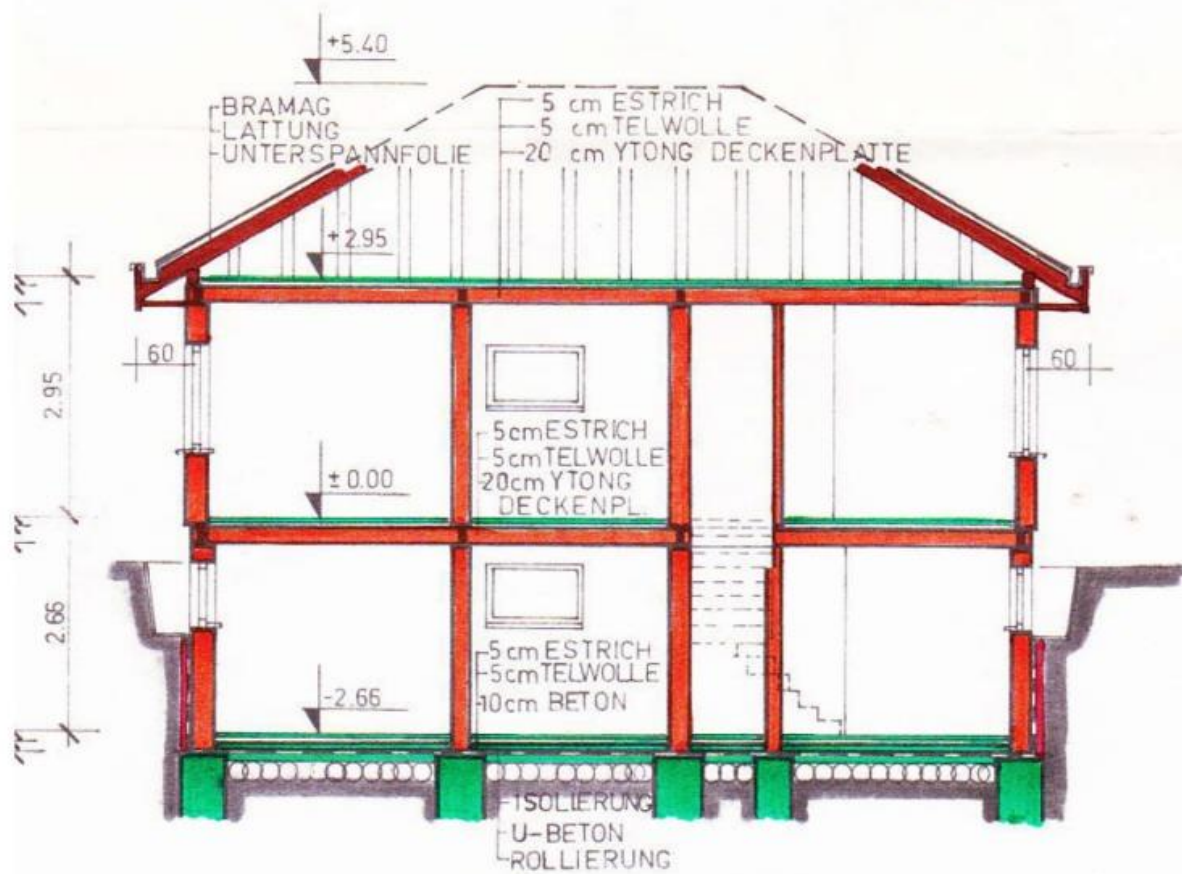
Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision von 3 % zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis als vereinbart. Festhalten wollen wir, dass die Provision auch dann fällig wird, wenn der Käufer außer im Fall der Geltendmachung des Rücktrittsrechtes gem. §§ 3, 3a oder 30 KSchG vom abgeschlossenen Rechtsgeschäft ohne wichtigen Grund zurücktritt oder die Ausführung des Rechtsgeschäftes wider Treu und Glauben vereitelt, weil er entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne Grund unterlässt. (§ 15 Abs. 1 Z 1 Maklergesetz) bzw wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Käufer, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Käufer dieser die ihm bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat (§ 15 Abs. 1 Z 3 Maklergesetz). Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Kaufvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Sie verpflichten sich, ggs. Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. ~~Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.~~



ERDGESCHOSS M : 1 : 100







SCHNITT A-A



