

**Ein Zuhause zum Verlieben – Charmantes Einfamilienhaus
mit traumhaftem Garten und vielseitigem Nebengebäude
in Spitzenlage von Breitenau**



Titelbild-2

Objektnummer: O2100165242

Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	St. Jakob 25+27
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8614 Breitenau am Hochlantsch
Baujahr:	1955
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,00 m²
Gesamtfläche:	294,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	2.689,00 m²
Keller:	61,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 260,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,93
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	57,72 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler



immoZ













































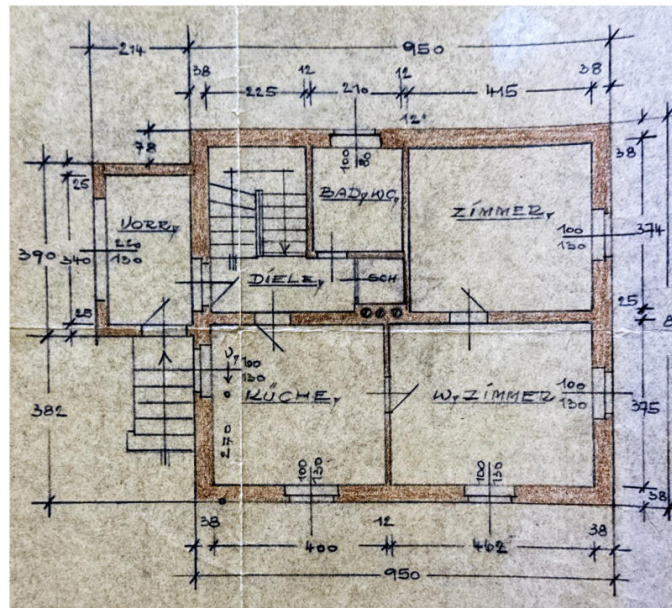




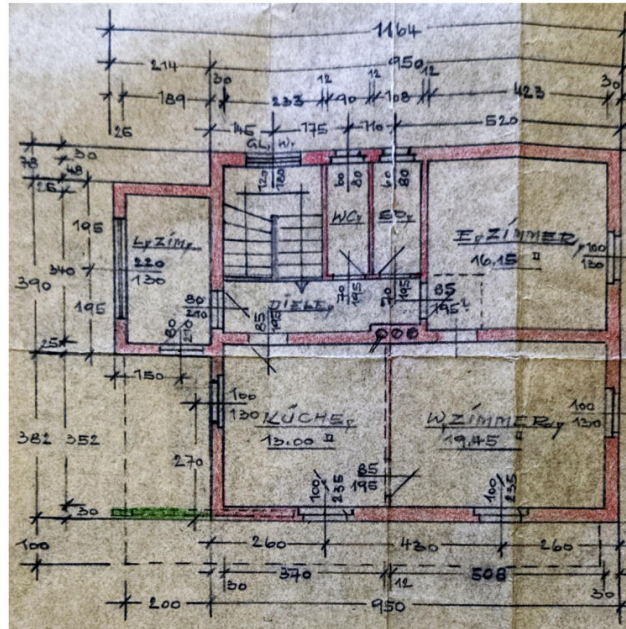




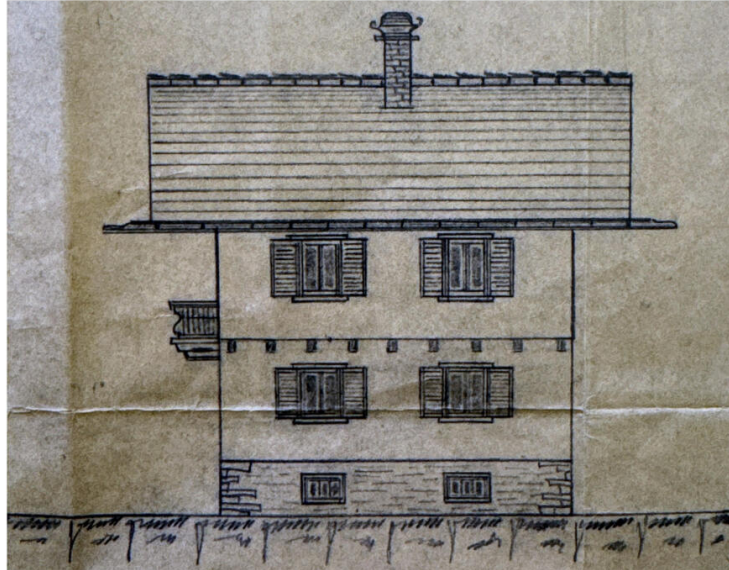
Grundriss - Erdgeschoss



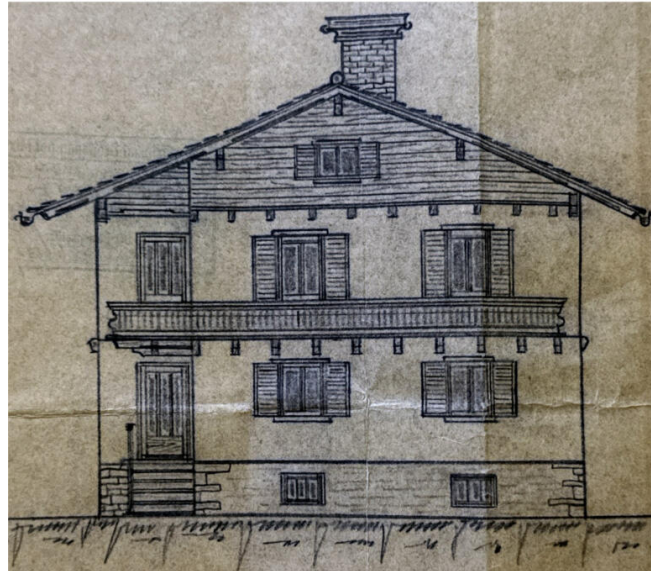
Grundriss - 1. Stock



Schnitt - Nord Seite



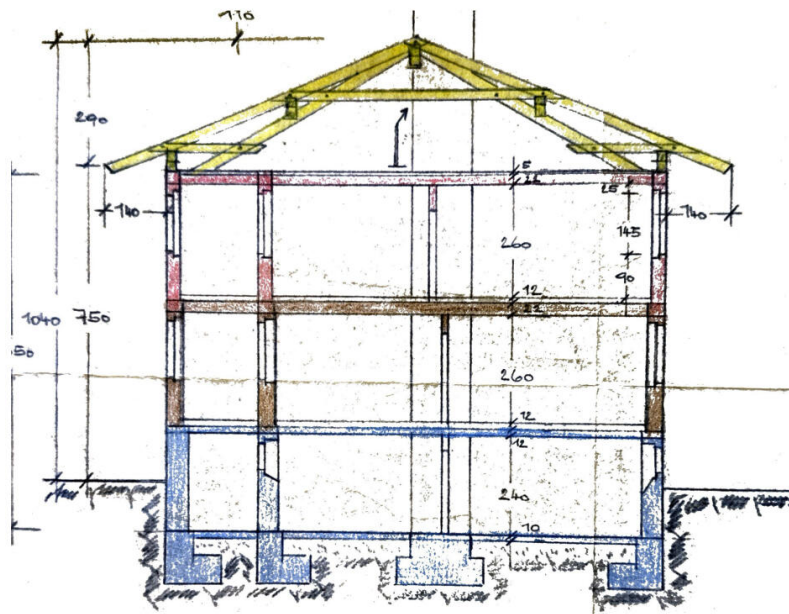
Schnitt - Ost Seite



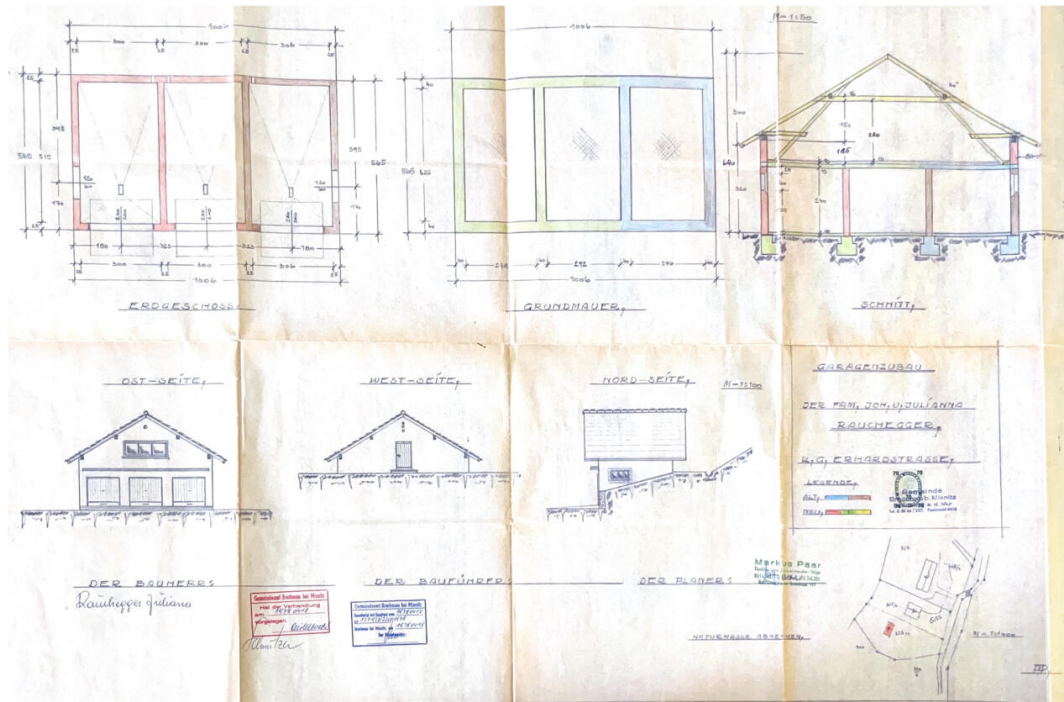
Schnitt - Süd Seite



Schnitt



Plan - Garagenzubau 1978



Objektbeschreibung

Adresse: St. Jakob 25 + 27, 8614 Breitenau

Grundstücksfläche: 2.839 m²

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint ländliche Idylle, absolute Ruhelage und hohen Wohnkomfort – ein echtes Schmuckstück, das ab sofort zum Verkauf steht.

Bereits bei der Anfahrt über ein kleines Brücklein entfaltet sich der besondere Charme dieser Liegenschaft, bestehend aus zwei Grundstücken: Ein liebevoll gepflegter Garten, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft, empfängt Sie mit einem stilvollen Wohnhaus und einem großzügig ausgebauten Nebengebäude.

Die privilegierte Lage eröffnet einen atemberaubenden Blick auf den beeindruckenden Hochlantsch – ein Rückzugsort, der Körper und Geist zur Ruhe kommen lässt.

Das Wohnhaus – gepflegt, modernisiert und bezugsfertig.

Das Haus wurde laufend mit großem Feingefühl modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, sofort beziehbaren Zustand. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein behagliches Wohngefühl mit klarer Struktur.

Erdgeschoss:

- Windfang mit einladender Atmosphäre
- Großzügiger Vorraum
- Drei helle, freundliche Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster

Obergeschoss:

- Vorraum mit Zugang zu allen Räumen
- Drei weitere Zimmer mit flexibler Nutzung
- Küche mit gemütlichem Charakter
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche, WC, Bidet und Fenster

Kellergeschoss:

- Drei praktische Lagerräume – ideal für Werkstatt, Hobby oder Vorräte

Das Nebengebäude – Viel Raum für Ihre Ideen:

Ein echtes Highlight stellt das separate Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

dar. Im Erdgeschoss befinden sich drei gleich große Garagen – perfekt für Fahrzeuge, Lager oder als Werkraum. Das ausgebautе Dachgeschoss beherbergt eine vollwertige Wohneinheit und verfügt über:

- Einen hellen Wohnraum
- Eine funktionale Küche
- Badezimmer
- Separates WC

Ob als Gästehaus, Atelier, Büro oder zur Vermietung – hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten.

Der Garten – eine grüne Oase mit Weitblick.

Der liebevoll gestaltete Garten überzeugt durch seine Harmonie und Vielfalt: Ziersträucher, gepflegte Beete und schattenspendende Bäume schaffen ein stimmiges Gesamtbild. Im großzügigen Pavillon genießen Sie entspannte Stunden im Grünen – begleitet von Vogelgezwitscher und einem herrlichen Blick auf die Naturkulisse rund um den Hochlantsch.

Die Highlights im Überblick:

- Absolute Ruhelage in einer der schönsten Gegenden von Breitenau
- Zwei großzügige Grundstücke mit insgesamt 2.839 m² Fläche
- Stilvoll modernisiertes, sofort beziehbare Wohnhaus
- Nebengebäude mit drei Garagen und voll ausgestatteter Wohneinheit
- Wunderschöner Garten mit Pavillon und Panoramablick
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Kreative oder als Mehrgenerationenlösung

Kosteninformationen:

Nebenkosten zzgl. Strom- und Heizkosten (derzeit ca. € 126,- inkl. 20 % USt.). Die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig.

Wichtiger Hinweis:

Das Haus wird derzeit von den Eigentümern bewohnt. Wir bitten ausdrücklich, von unangemeldeten Besichtigungen abzusehen und den Wunsch der Eigentümer nach Privatsphäre zu respektieren.

Weitere Informationen:

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.