

**733 m<sup>2</sup> Grund Qualitätshaus mit Garage bezugsfertig  
direkt vom Bauträger**



**Objektnummer: 5477/43**

**Eine Immobilie von HARALD SCHIPPL-IMMOBILIEN e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechter Graben 5
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	142,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 53,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,79
Kaufpreis:	780.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Schippl

HARALD SCHIPPL-IMMOBILIEN e.U.  
Philharmoniker Straße 6  
1010 Wien

T +4315121845  
H +436644626666

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















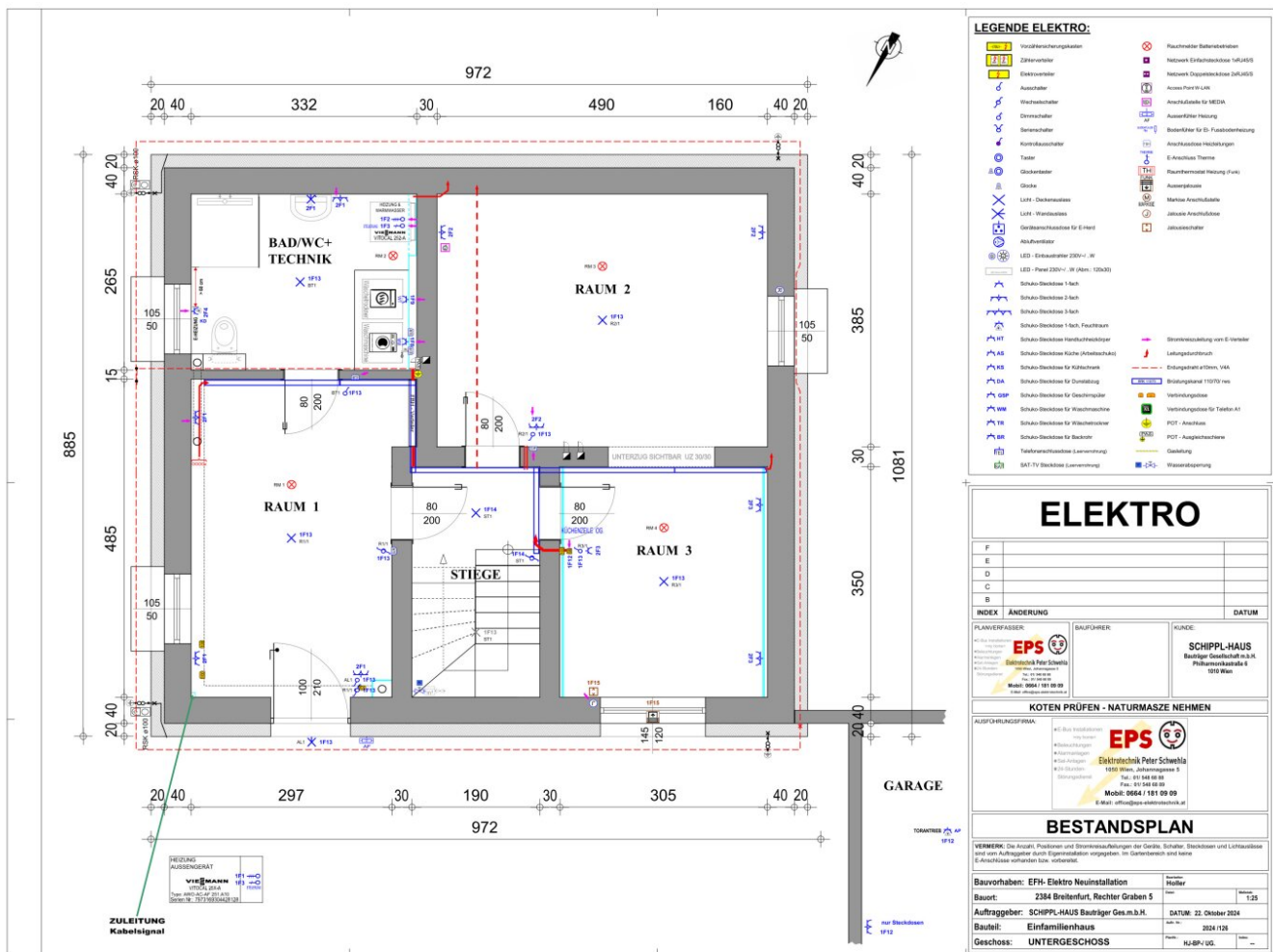


















# Objektbeschreibung

## Naturnahes Wohnen in Breitenfurt

Rechter Graben 5, 2384 Breitenfurt

Dieses moderne Einfamilienhaus befindet sich auf einem **773 großen Grundstück** in abosluter Grünruhelage und grenzt direkt an **eine malerische Pferdeweide**.

Durch die **erhöhte Lage** genießen Sie von Haus und Garten **einen weiten Fernblick**.

Das eben fertiggestellte Haus überzeugt durch hochwertige Bauausführung, modernste Technik und beste Energieeffizienz.

- **MASSIVBAUWEISE** mit **BAUMIT** WDVS-Fassade EPS-F 20 cm gedübelt
- **PREFA** Dach P.10 inkl. **Schneestopper** und **Blitzschutz** und **ALU Verblechung** im gesamten Bereich
- **VISSMANN** Vitocal 252A - **WÄRMEPUMPE** mit **Kühlregelfunktion** und **Fußbodenheizung**
- **ELEKTRO-** sowie **HAUSTECHNIK** in höchster Qualität
- **2 hochwertige Bäder** mit **Regenduschen**
- **EICHEN** Parkettboden und **Holzstieg**
- **ACTUAL** Fenster **3 Scheiben Verglasung**, mit **elektrischen Raffstores**
- **EWE EINBAUKÜCHE** mit **SIEMENS** Einbaugeräten

Die perfekte Abstimmung der Wärmedämmmaßnahmen sowie intelligente Ausführungstechnik sorgen **für einen äußerst geringen Energieverbrauch** und ein angenehmes Wohnklima.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die eigene Garage, deren **Dach als Terrasse** genutzt wird.

Auf der Südseite des Hauses stehen **mehrere großzügige Terrassenflächen** zur Verfügung – ideal für entspannte Nachmittage im Freien oder gesellige Familienfeste.

Der liebevoll gestaltete **Traumgarten grenzt direkt an eine Pferdeweide** und eröffnet einen einzigartigen Blick in die Natur.

Dieses Haus vereint modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl – ein wahres Juwel in bester Lage.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Mob: 0664/462 66 66 Harald Schippl

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.600m

Apotheke <4.175m

Klinik <3.550m

Krankenhaus <7.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <8.725m

Universität <8.700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.250m

Bäckerei <3.375m

Einkaufszentrum <9.750m

### **Sonstige**

Bank <3.475m

Geldautomat <3.475m

Post <3.325m

Polizei <3.575m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.575m

Autobahnanschluss <7.125m

Bahnhof <6.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap