

**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 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5,50                             |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 53,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 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.





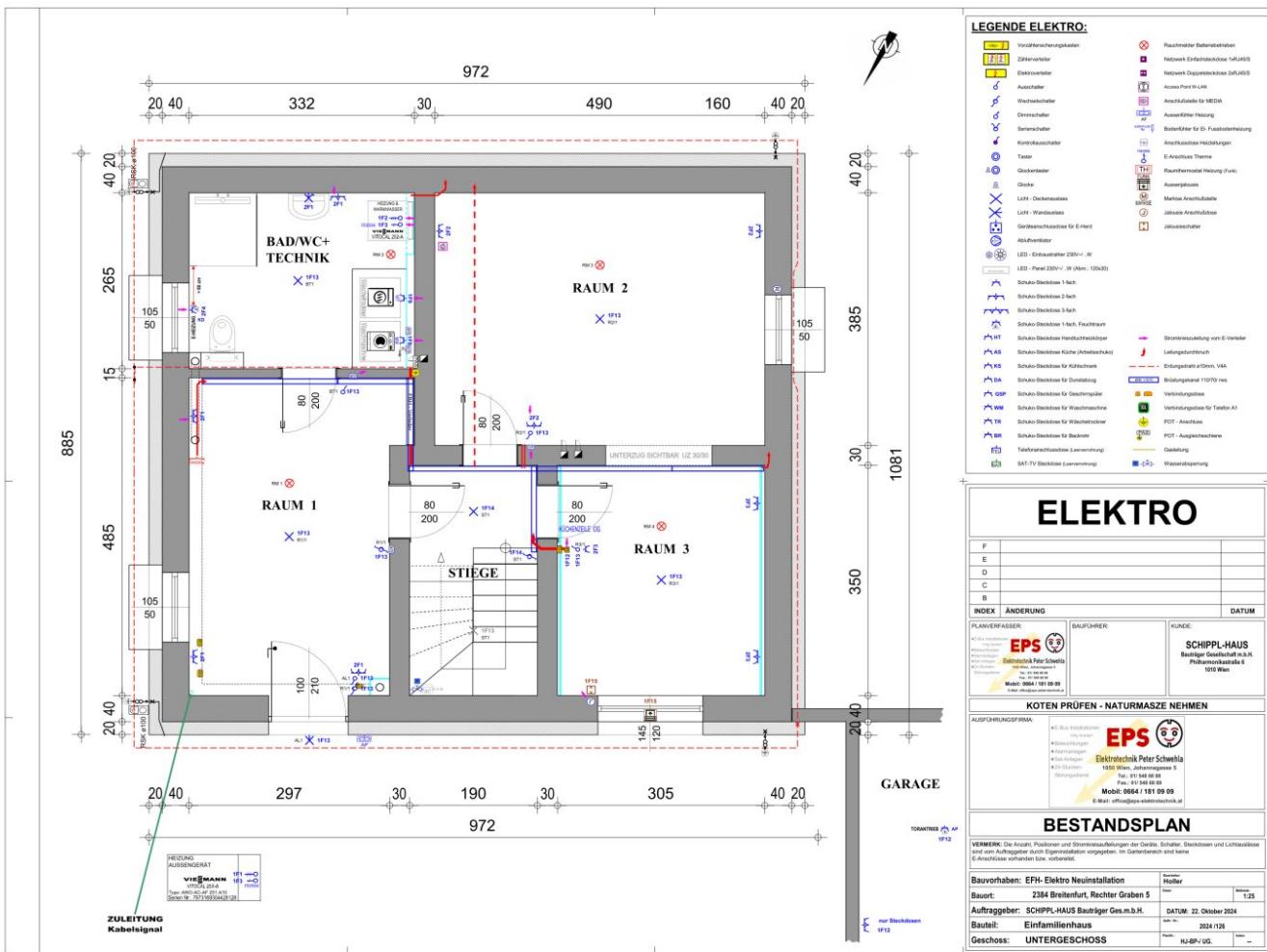


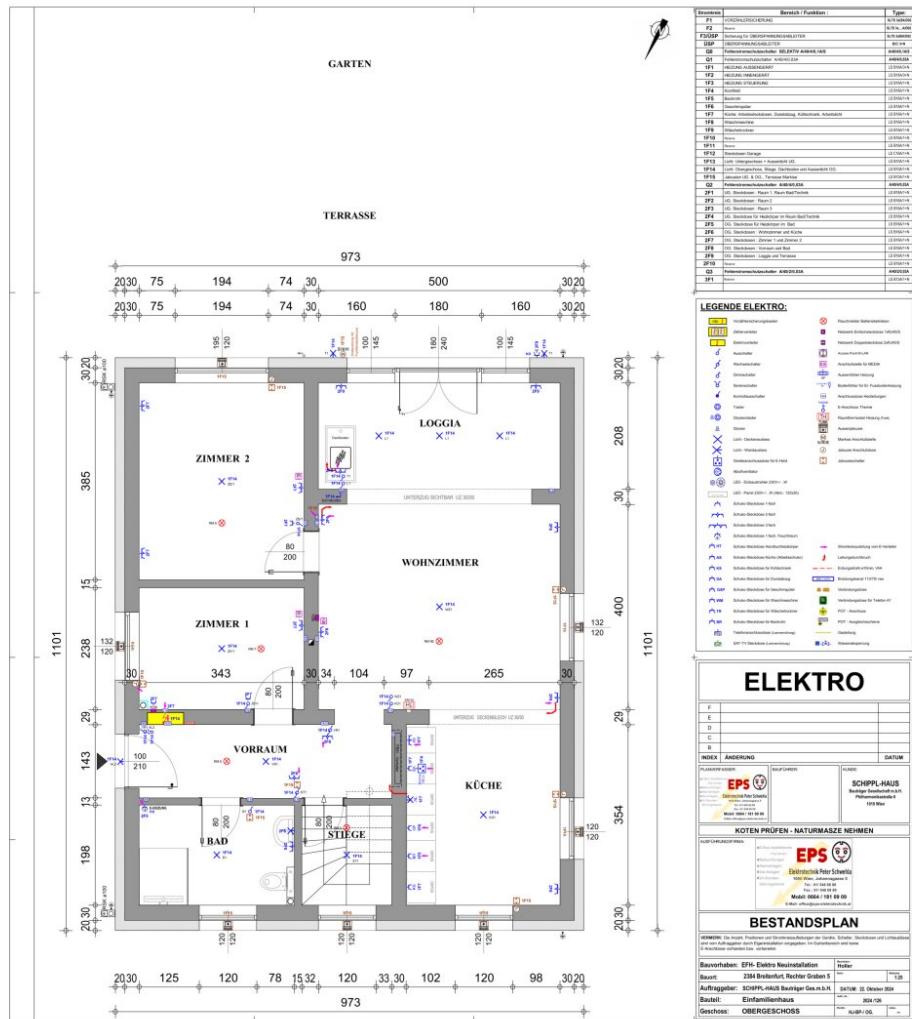












# Objektbeschreibung

## Naturnahes Wohnen in Breitenfurt

Rechter Graben 5, 2384 Breitenfurt

Dieses moderne Einfamilienhaus befindet sich auf einem **773 großen Grundstück** in absolutcr 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 Raffstors**
- **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 Besichtigungsstermin!

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