

**PROVISIONSFREI kaufen! Modernes Einfamilienhaus auf sonnigem Grund– Wohnen naturnah mit Weitblick**



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

14 2025-06-05 14.09.

**Objektnummer: 141/84029**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
0%	

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816  
H +43 676 834 34 816

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



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



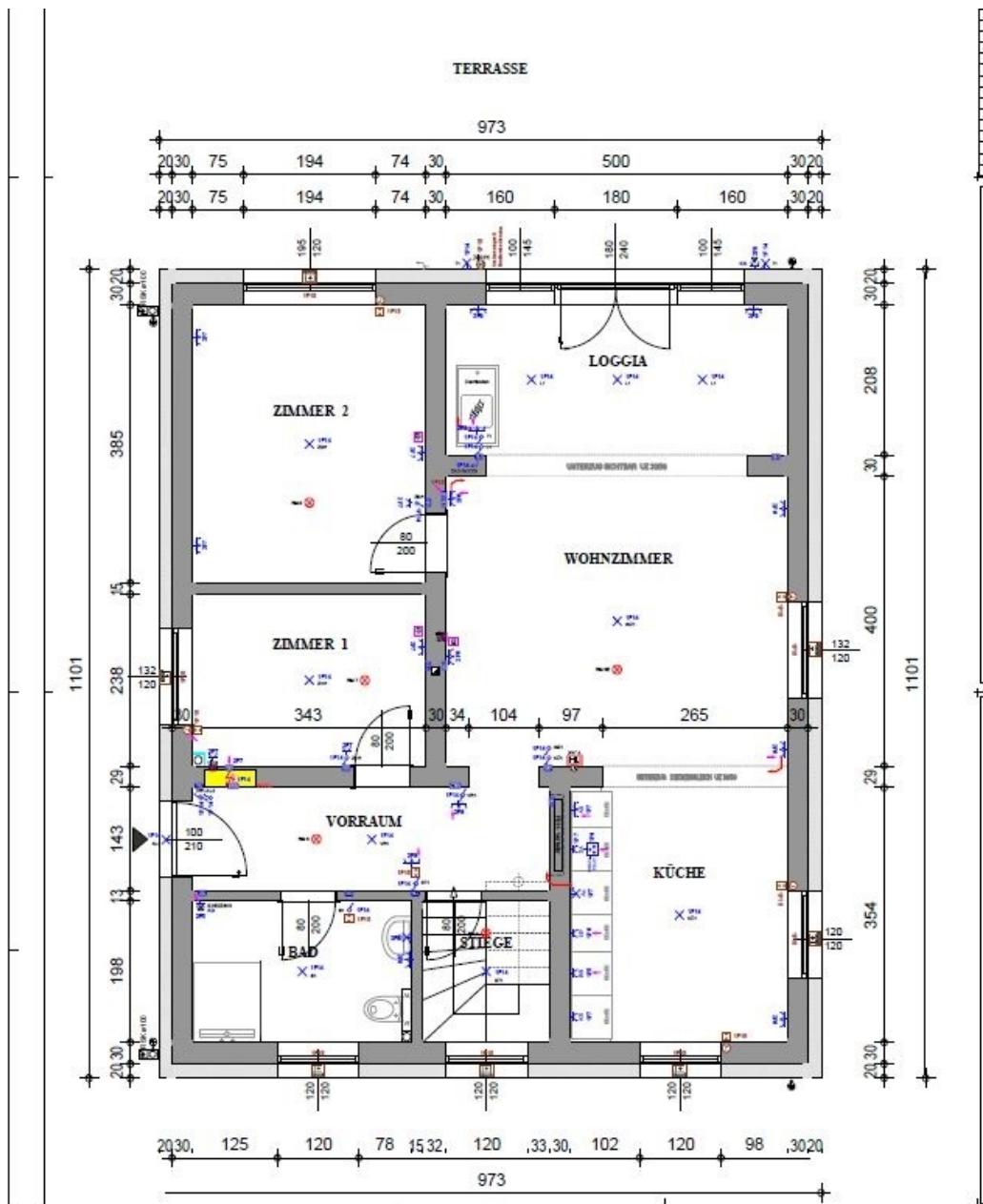
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



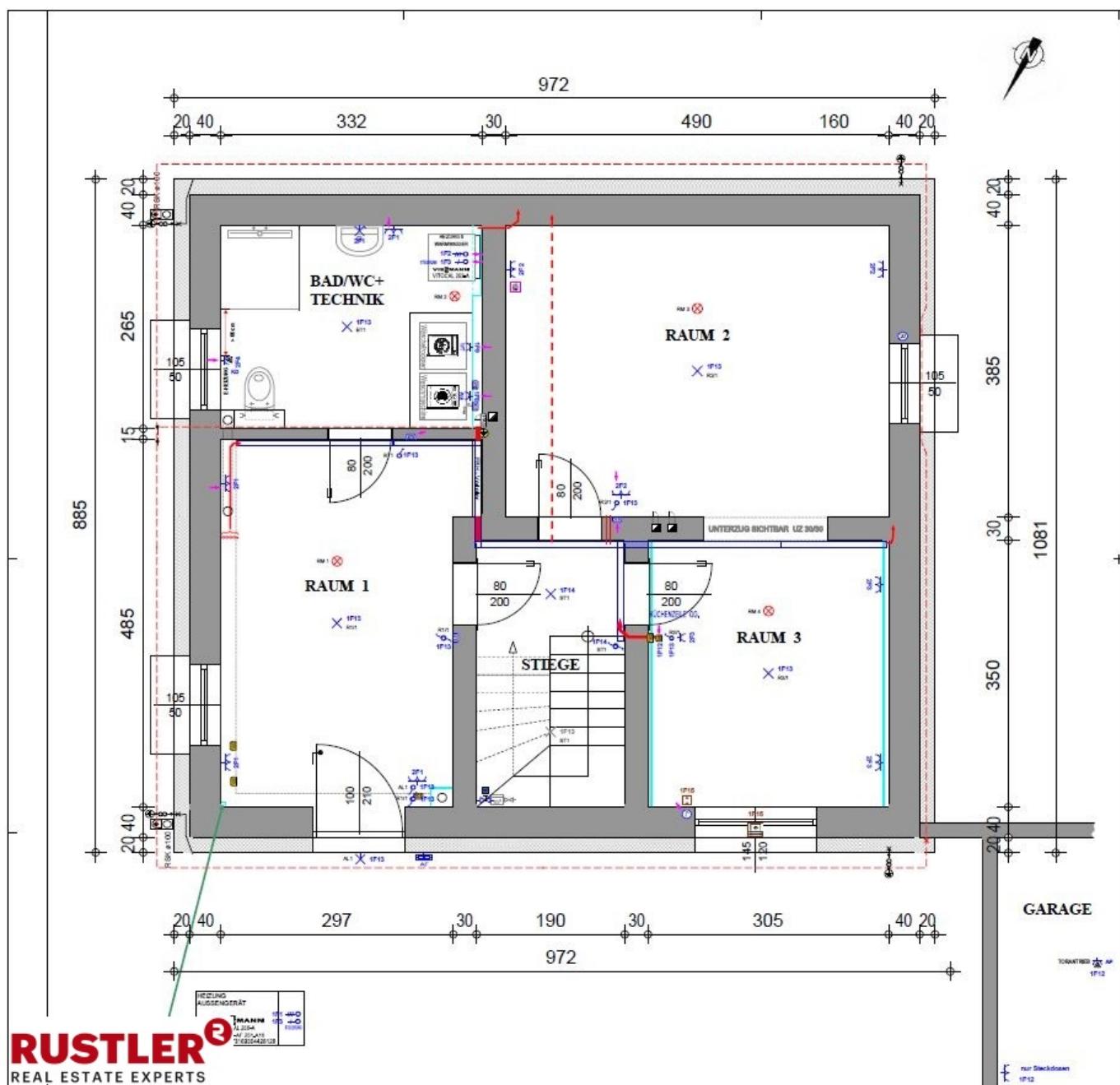
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Nicht nur für Pferdeliebhaber! In der begehrten Wohngegend Breitenfurt, nur wenige Kilometer von Wien entfernt, erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus, das vor kurzem fertiggestellt wurde. Eingebettet in idyllischer, erhöhter Naturlage, mit Blick ins Grüne, vereint das Haus durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung zu einem stilvollen Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Das ca. 773 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob für ein Pool oder Freizeitfläche – hier haben Sie Raum zur Verwirklichung Ihrer Ideen. Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet Wohnqualität auf ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Untergeschoss bietet einen eigenen großen Eingangsbereich, der in zwei Räume und ein Badezimmer mit WC führt. Dieses Geschoss eignet sich auch ideal als zusätzlicher Wohnbereich. Über das Stiegenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich zwei Schlafzimmer, eine offene Wohnküche mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten sowie ein weiters Badezimmer mit WC, befinden. Die großzügige Terrasse, die in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet ist, eröffnet einen unverbaubaren Blick in die Natur und auf die malerische Pferdeweide. Eine moderne EWE-Küche mit Siemens-Einbaugeräten, vervollständigen den Raum. Die Böden sind mit hochwertigem Eichenparkett und die Badezimmer mit bodenebenen Duschen und edlem Feinsteinzeug ausgestattet. Das Haus überzeugt durch qualitätsvolle Bauausführung, modernste Technik und dadurch beste Energieeffizienz. Die klimafreundliche Energieversorgung mittels Viessmann-Wärmepumpe über die Fußbodenheizung, schafft in der kalten Jahreszeit behagliche Wärme und im Sommer eine Kühlregelung für ein angenehmes Raumklima. Eine perfekte Kombination mit äußerst geringem Energieverbrauch. Weiters bietet diese Immobilie komfortable Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus oder auch in der Garage mit automatischem Tor. Das Garagendach nutzen Sie selbstverständlich als erweiterte Terrassenfläche mit traumhaften Grün- und Waldblick. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem idyllischen Zuhause im Grünen begeistern!