

**Licht, Luft & Lebensqualität -  
Einfamilienhaus mit Weitblick**



EFH\_2641 Breitenstein/Klamm

**Objektnummer: 1626\_27919**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2641 Schottwien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

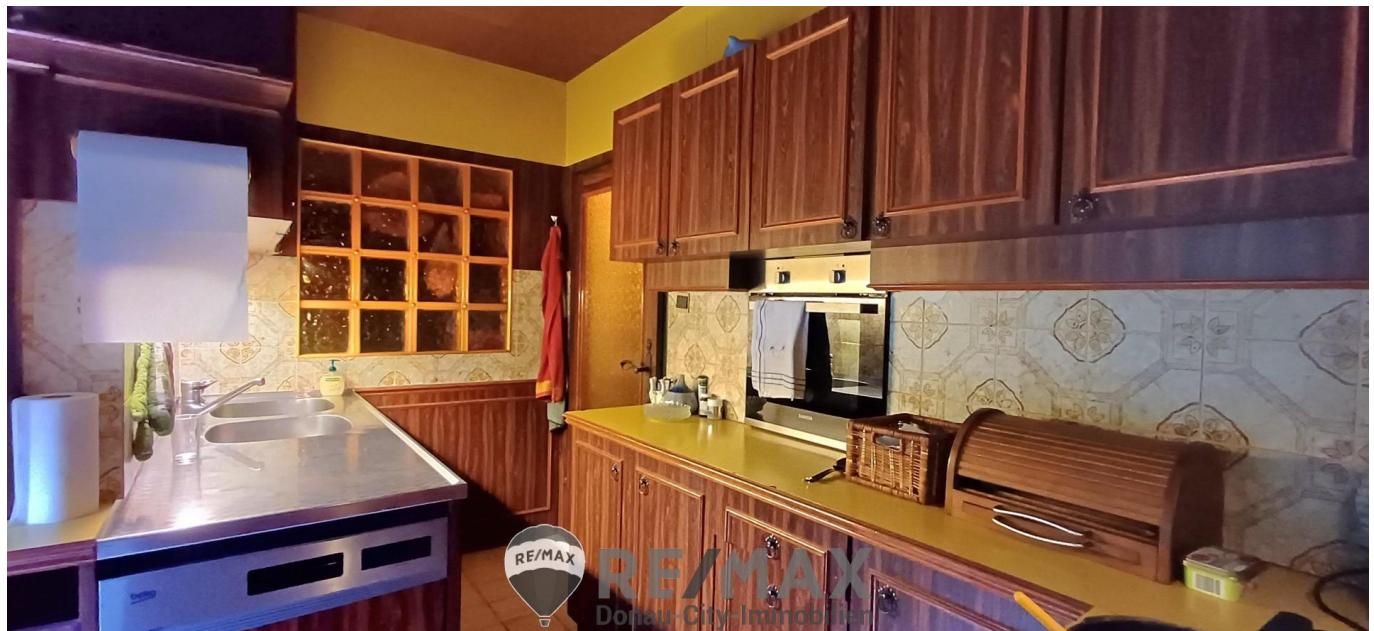
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Dinter**

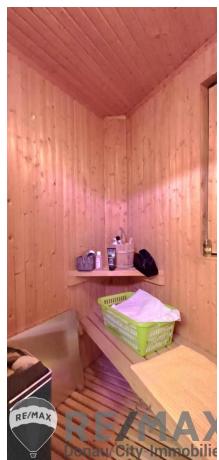
RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien







**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



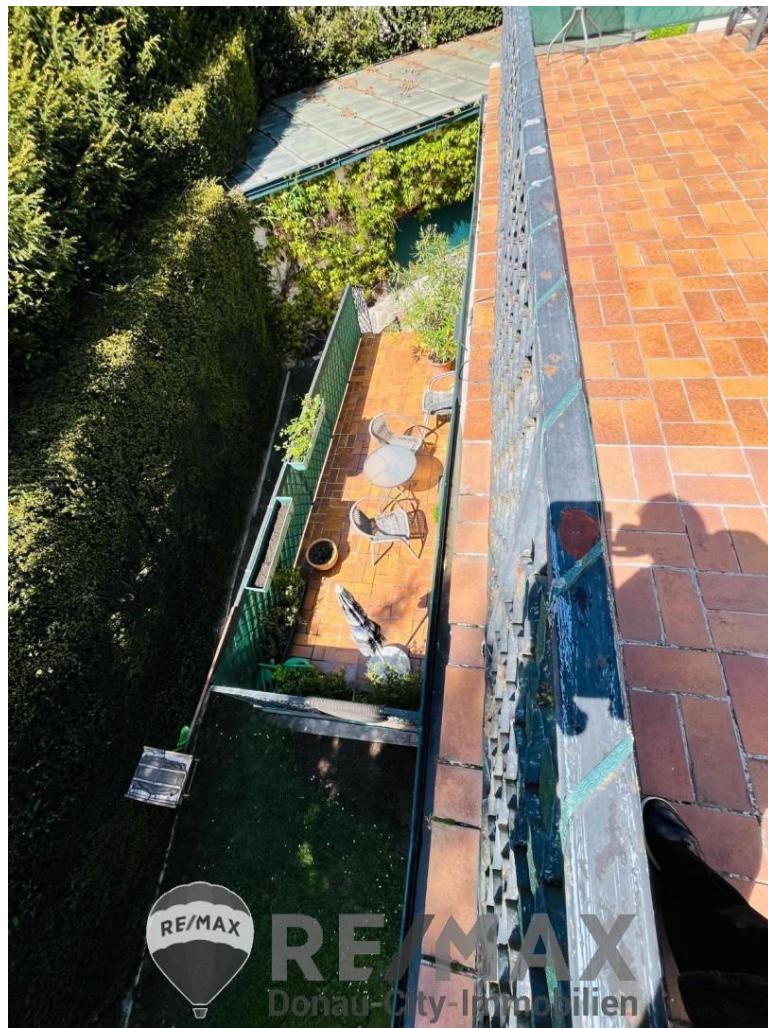
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

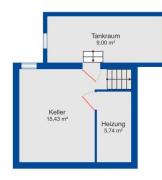


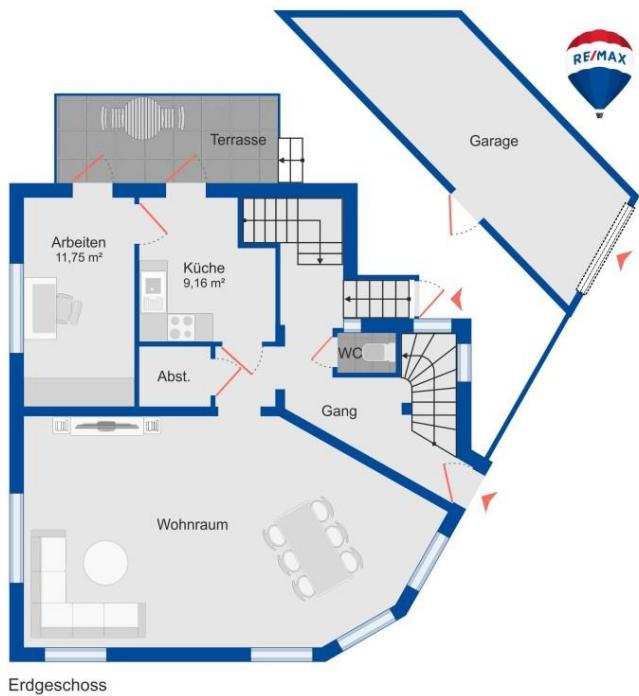
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien







# Objektbeschreibung

## "Licht, Luft & Lebensqualität - Einfamilienhaus mit Weitblick"

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Breitenstein / Klamm – einem Ort, wo Natur, Ruhe und Wohnkomfort aufeinandertreffen. Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren bietet mit ca. 116m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen 45 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit traumhaftem Ausblick auf die Burgruine ein unvergleichliches Wohngefühl mitten im Grünen.

Der helle Wohnsalon im Erdgeschoß lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche ist funktional gestaltet und kann bei Bedarf erweitert werden – ideal für Hobbyköche mit Raum zum Entfalten.

Ein echtes Highlight ist das großzügige Badezimmer mit Doppelwaschbecken, großer Badewanne, einer integrierten Sauna und Solarium – perfekt zum Entspannen nach einem aktiven Tag in der Natur.

Im Obergeschoß befinden sich zwei Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über eine Garage, die nicht nur Ihr Fahrzeug, sondern auch ausreichend Stauraum für Sportgeräte, Werkzeuge oder Gartenutensilien bietet.

### Ausstattung im Überblick:

Wohnfläche ca. 116 m<sup>2</sup>

45m<sup>2</sup> Sonnenterrasse mit Ausblick in die Berge und auf die Burgruine

Großzügiger Wohnsalon mit viel Tageslicht

### Badezimmer mit:

Doppelwaschbecken

Große Badewanne

Sauna + Solarium

Zwei Schlafzimmer im Obergeschoß

Erweiterbare Küche

Teilunterkellert

Garage

Ruhige Lage in der Natur

Solide Bausubstanz aus den 1970er Jahren

### Freizeit & Umgebung

Breitenstein/Klamm bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür:

Schilift in unmittelbarer Nähe

Mountainbike-Strecken & Wanderwege für Naturliebhaber und Sportbegeisterte

Idyllische Umgebung mit traumhaften Ausblicken

**Lage:**

Die Lage des Hauses verbindet Erholung und Aktivität auf ideale Weise. Genießen Sie die Ruhe der Natur mit atemberaubender Aussicht auf die nahegelegene Burgruine, während Sie gleichzeitig ein vielseitiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür haben.

**Sonstiges:**

Dieses Objekt bietet eine solide Grundlage mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob als Hauptwohnsitz, Wochenendhaus oder Feriendorfizil – hier finden Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen.

**Richtpreis: € 249.000,-- \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 162.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwE  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.75  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: