

**"Ein Zuhause, das alles bietet: Raum, Ruhe und ein Stück Natur"**



01. Einfamilienhaus 2294 Breitensee

**Objektnummer: 1626\_26281**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2294 Breitensee
<b>Baujahr:</b>	ca. 2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Richard. Fetscher, MBA**

RE/MAX Elite  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 +43 699 1788 3681  
F +43 1 699 11 12 - 13

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



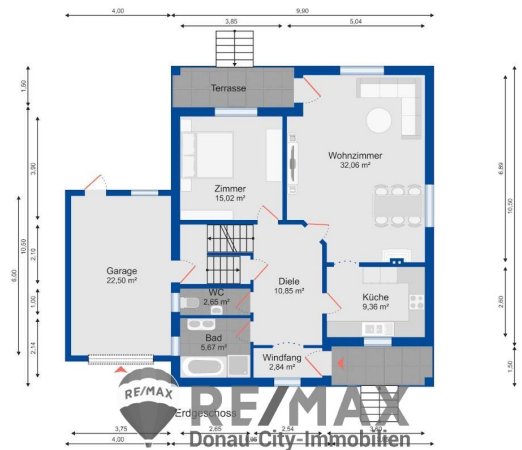






RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

RE/MAX  
DCI  
Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

**"Wo Ruhe und Natur Ihr Zuhause bereichern – Ein Haus für die ganze Familie"** Erleben Sie pure Lebensqualität in dieser einladenden und ruhigen Lage im charmanten Breitensee, unweit von Marchegg. Hier, wo die Natur zum Greifen nah ist und die Luft vor Frische prickelt, wartet Ihr neues Zuhause darauf, Sie willkommen zu heißen. Bereits beim Betreten des im Jahr 2011 fertiggestellten Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre: Hier treffen modernes Wohnen und natürliche Harmonie aufeinander. Ein großzügiges Wohnparadies erstreckt sich auf zwei Ebenen, um Ihnen und Ihrer Familie ein Höchstmaß an Komfort zu bieten. **Ein Paradies für Familien – Raum für Ihre Träume** Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer hellen, separaten Küche. Das angrenzende, geräumige Wohnzimmer ist der ideale Ort, um es sich vor einem Kamin (der bereits mit Anschluss versehen ist) an kalten Wintertagen gemütlich zu machen. Zusätzlich gibt es ein Schlafzimmer auf dieser Etage, das als Gästezimmer, Büro oder auch Elternschlafzimmer genutzt werden kann – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere, lichtdurchflutete Schlafzimmer. Jedes Familienmitglied findet hier seinen Rückzugsort, und für Homeoffice-Zwecke bietet sich ebenfalls eine praktische Lösung an. Von einem der Zimmer gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der mit einem idyllischen Blick in die Weite und in den Sonnenuntergang lockt – perfekt für ruhige Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee oder gemütliche Abende mit einem Glas Wein. Dieses Haus ist ideal für große Familien, die Wert auf eine harmonische Aufteilung der Räume legen. Die vier Schlafzimmer bieten Flexibilität: ob als gemütliche Schlafbereiche oder als Büro für das Arbeiten von Zuhause. Raum für Hobbies und Erholung Besonders hervorzuheben ist der große Wohnkeller, der vielseitige Möglichkeiten bietet. Ob Sie ein Fitnessstudio, ein Spielzimmer für Ihre Kinder oder eine kreative Werkstatt einrichten möchten – hier findet jeder Traum seinen Platz. Die großzügige Fläche lädt dazu ein, sich auszuleben und Hobbies in vollen Zügen zu genießen. Praktische Garage und genügend Platz für die Familie Eine geräumige Garage für ein Fahrzeug sorgt dafür, dass Ihr Auto sicher und geschützt ist. Zusätzlich gibt es genug Abstellfläche für Fahrräder oder Gartenutensilien. Dieses Haus ist ideal für große Familien, die Wert auf eine harmonische Aufteilung der Räume legen. **Die Umgebung – Natur pur und exzellente Infrastruktur** Breitensee ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Familien, die die Vorzüge eines ruhigen Landlebens schätzen. Umgeben von weitläufigen Feldern und idyllischen Wäldern, bietet diese Gegend unzählige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren. Die nahegelegenen March-Auen laden zu Entdeckungsreisen in eine faszinierende Flusslandschaft ein – ein Paradies für Tier- und Pflanzenliebhaber, die die Schönheit der Natur zu schätzen wissen. Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Breitensee hervorragend an die städtische Infrastruktur angebunden. Die Nähe zur Stadt Marchegg bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung. Für Pendler ist der Bahnhof Marchegg ein wichtiger Knotenpunkt, der eine bequeme Anbindung nach Wien oder in Richtung Bratislava ermöglicht. So kombinieren Sie hier ländliche Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit – eine perfekte Balance für Familien und Berufstätige. Darüber hinaus begeistert die Region mit einem aktiven Vereinsleben und zahlreichen Freizeitangeboten. Ob Sport, Kultur oder gemeinschaftliche Feste – hier können Sie sich in die Dorfgemeinschaft integrieren

und das Leben in einer intakten, freundlichen Nachbarschaft genießen. **Ein Zuhause, das Ihr Herz berührt** Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Rückzugsort, der Ihnen das Gefühl von Freiheit, Geborgenheit und Naturverbundenheit schenkt. Ein Ort, an dem Sie die Ruhe des Landlebens genießen und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten eines modernen Wohnens erleben können. Verlieben Sie sich in den Charme dieses Anwesens und schaffen Sie sich hier Ihr ganz persönliches Paradies. Ihr neues Zuhause in Breitensee erwartet Sie. Der Kaufpreis: € 399.000,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 62.1 k

ärmebWh/(

edarf: m<sup>2</sup>a)

Klass C

e Heiz

wärm

ebeda

rf:

Faktor 1.12

Gesa

mtene

rgieeff

izienz:

Klass C

e

Faktor

Gesa

mtene

rgieeff

izienz: