

**Charmantes Einfamilienhaus in Breitenfurt bei Wien – 3
Zimmer, Garage, Terrasse, attraktiver Garten**



Objektnummer: 25371

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	120,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.363,64 €
Kaltmiete	1.363,64 €
USt.:	136,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien













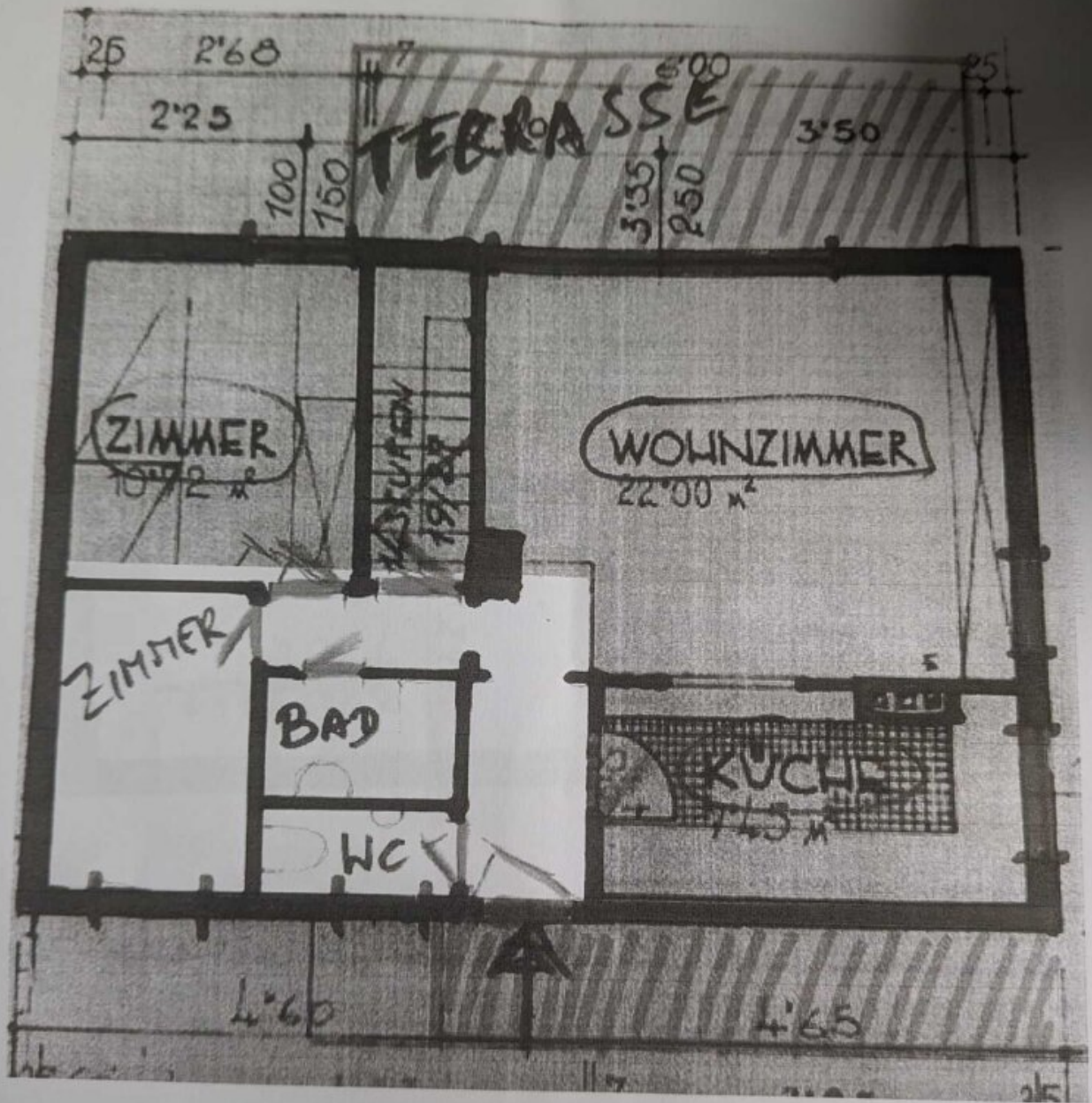


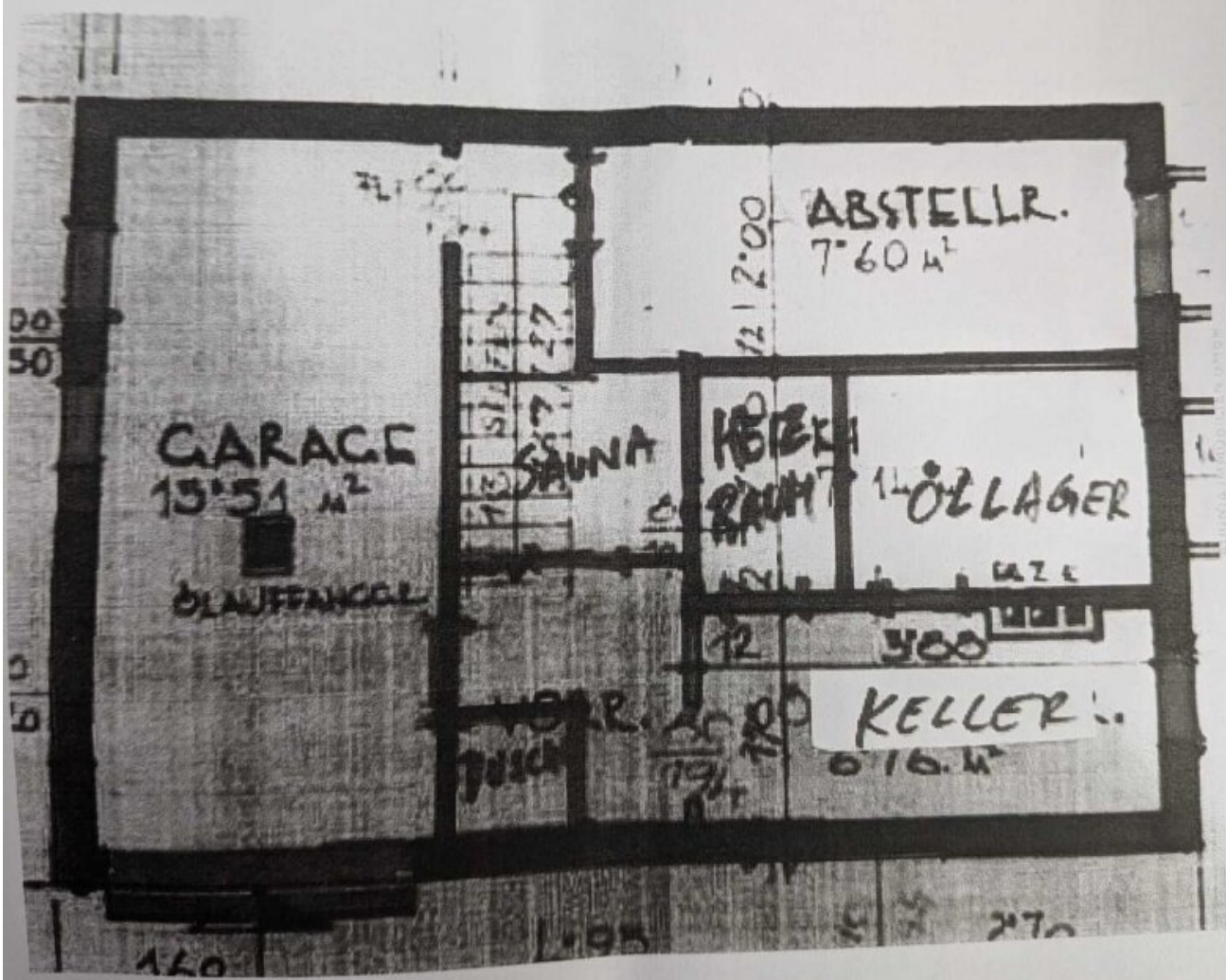












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, bitten f#llen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem Link aus

www.sulek.immobilien/besichtigung bitte (*Philipp Renner, EFH Breitenfurt ausw#hlen*)

Wir melden uns sodann verl#sslich zur Terminvereinbarung.

Nutzen Sie auch die M#glichkeit einer [Videobesichtigung](#) auf unserer Homepage.

Herzlichen Dank!

Highlights.

- 5 Jahre befristet Mietverh#ltnis
- sch#ner, privater Garten
- Fern- und Gr#nblick
- Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer
- gro#sz#giger Keller / Lager
- Terrasse und Garten

Liegenschaft.

In der idyllischen Gemeinde **Breitenfurt bei Wien** gelangt dieses gut gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 60 m² Wohnfl#che zur befristeten Vermietung. Das Haus #berzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, eine ruhige Lage und ausreichend Platz f#r eine Familie oder Paare, die ein naturnahes Zuhause suchen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- ein **Vorraum** mit Platz f#r eine Garderobe
- **3 Zimmer:** Helles Wohnzimmer und zwei gem#tliche Schlafzimmer bieten ausreichend Platz f#r die ganze Familie oder als Homeoffice-Optionen.
- **separate K#che mit Durchreiche:** Eine praktische K#che mit Durchreiche zum Essbereich sorgt f#r einen offenen, aber dennoch funktionalen Raumfluss. Sie ist vollausgestattet mit allen notwendigen Ger#ten: E-Herd, Backofen, Geschirrsp#ler und

Kühlschrank.

- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne**, einem **Waschplatz** samt Spiegel, einem **Waschmaschinen Anschluss** sowie einem **Fenster** ausgestattet, das für zusätzliches Tageslicht sorgt.
- eine getrennt begehbare Toilette mit einem Handwaschbecken
- **Keller:** Im Keller finden Sie ausreichend Stauraum. Zudem gibt es einen **Wirtschaftsraum** mit einem **Öltank (1000 l)** zur Beheizung des Hauses. Weitere **Abstellräume/ Lagerflächen** bieten Platz für Vorräte, Werkzeuge oder sonstigen Stauraumbedarf. Im Keller befindet sich zudem eine **zusätzliche Dusche**.

Die schöne **Gartenfläche mit Terrasse** ladet zum Entspannen, Grillen oder für Kinder zum Spielen ein. Der Außenbereich ist gut gepflegt und bietet viel Potential, um Ihre persönlichen Gartenwünsche zu verwirklichen.

Wichtig zu Wissen:

- Beheizt wird dieses Haus mit einer Ölzentralheizung. Die Kosten für Heizöl, Strom sowie Wassergebühren und andere Nebenkosten sind nicht in der inserierten Miete enthalten und sind vom Mieter separat zu tragen.
- In die Garage darf kein Auto geparkt werden, gerne vor dem Haus.
- Die Haustierhaltung (Hunde/Katzen) ist von Seiten des Vermieters nicht gestattet.
- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

Lage / Infrastruktur.

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und grünen **Doktor Kasimir Graff Gasse** in **Breitenfurt bei Wien**, einem charmanten Ort am Rand des Wienerwaldes, der eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Anbindung bietet.

Breitenfurt zeichnet sich durch seine entspannte, naturnahe Lage aus, die ideal für Naturliebhaber und Familien ist. Die Umgebung ist von viel Grün geprägt, mit zahlreichen Wander- und Radwegen im nahegelegenen Wienerwald, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder Outdoor-Aktivitäten einladen.

Dennoch ist die Anbindung an das Zentrum Wiens hervorragend. Die S-Bahn-Station Breitenfurt (S1) ist nur wenige Minuten entfernt und bringt Sie in etwa 30 Minuten ins Stadtzentrum von Wien. Auch die Nähe zu den Autobahnen A1 und A21 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Wiener Umlandes sowie des internationalen Flughafens

Wien-Schwechat.

Vor Ort finden Sie eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Banken und Restaurants sind bequem erreichbar. Kindergärten und Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap