

## **Traumhaftes Baugrundstück in Breitenfurt bei Wien**



**Objektnummer: 1692**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	398,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Richard Gstettner**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstrasse 107  
A-2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 3121180  
H 0676 3121180

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

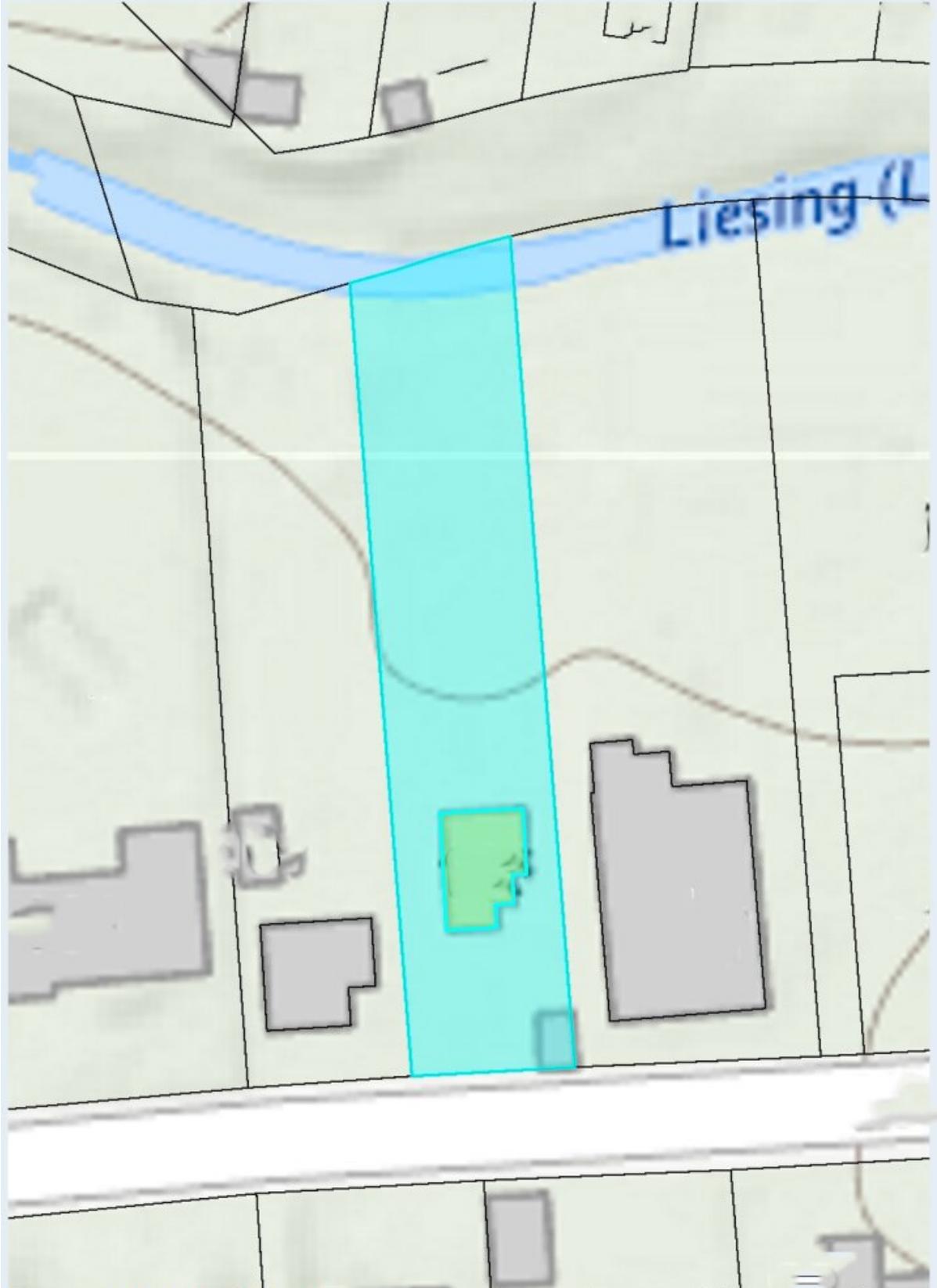


AOM IMMO









## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ein ansprechendes Baugrundstück in Breitenfurt bei Wien mit einer Fläche von ca. 1.128 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist eben und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr individuelles Wohnprojekt zu realisieren.

### Lage

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Stadtgrenze Wiens aus: Nur 255 m von der Ortstafel entfernt, finden Sie sich im ruhigen Breitenfurt Ostende. Diese Gegend bietet Ihnen eine perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und städtischer Infrastruktur. Das Zentrum von Breitenfurt ist bequem erreichbar und verfügt über ein Gemeindeamt, eine Sporthalle, eine Volksschule, einen Kindergarten sowie ein großes Ärztezentrum und Einkaufsmöglichkeiten (BILLA und Hofer). Zudem gelangen Sie mit dem Fahrrad auf sicheren Radwegen in die Umgebung. Die Wiener Hütte ist in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar.

### Das Grundstück

Mit einer Verbaubarkeit von ca. 211 m<sup>2</sup> und einer maximalen Bauhöhe von 5 m eignet sich dieses Grundstück hervorragend für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Der bestehende Altbestand umfasst ein lustiges Gartenhaus mit einer Baufläche von 58 m<sup>2</sup>, das als "Wochenendhaus" genutzt werden kann. Das Grundstück ist ideal nach Nord-Süd ausgerichtet und bietet somit gute Lichtverhältnisse.

### Der Altbestand

Das Gartenhaus im Stil der 60er bis frühen 70er Jahre hat eine geschätzte Wohnfläche von 36 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen Werkstatttraum und eine Veranda. Es eignet sich perfekt, um die Wochenenden im Grünen zu genießen, während Sie Ihre Baupläne verwirklichen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap