

**Ein Ort mit Perspektive – Sonniges Grundstück mit
entkerntem Bestandsgebäude in Breitenfurt | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24169

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m²
Nutzfläche:	166,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	34,00 m²
Kaufpreis:	750.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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







ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von **Breitenfurt bei Wien**, am Rande des Wienerwaldes, liegt dieses herrlich sonnige Grundstück. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weitläufigen Gärten und einer ruhigen, naturverbundenen Atmosphäre.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus **Stadtnähe und ländlicher Ruhe** – ideal für alle, die das Leben im Grünen suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten Wiens verzichten zu wollen.

- Ruhige Wohnstraße mit südlicher Ausrichtung
- Idyllischer Blick in den Wienerwald
- Beste Nahversorgung, Schulen und Freizeitmöglichkeiten im Ort
- Nur ca. 20 Minuten zur Wiener Stadtgrenze

Grundstücksdaten

Grundstücksgröße

Widmung

Bebauungsweise

Geschossigkeit

Bauweise

Lage

Besonderheit

Gebäude & Zustand

Auf dem Grundstück befindet sich ein **massiv gebautes Wohnhaus aus den 1970er-Jahren**, das sich aktuell in einem **vollständig entkernten Zustand** befindet.

Die **Zwischenwände wurden großteils bereits entfernt**, sodass **nur noch die tragenden Strukturen bestehen**.

Fenster, Türen und die Dachhaut des Altbestandes sind erhalten – das Gebäude ist **trocken** und bietet eine solide Basis für eine Sanierung, einen modernen Umbau oder eine komplette Neugestaltung.

Das Objekt eignet sich ideal für:

- Architekten, die auf Basis der vorhandenen Struktur neu planen möchten
- Sanierer, die ein individuelles Projekt umsetzen wollen
- Familien, die ihren Wohntraum in ruhiger Lage verwirklichen möchten

Raumstruktur laut Bestandsplan

- **Erdgeschoss:** Wohnzimmer mit Gartenzugang, Küche, Bad, WC, Technik- und Nebenräume
- **Obergeschoss:** Vier Zimmer, Bad, WC, Balkon und Terrasse
- **Kellergeschoss:** Lager- und Heizraum, zusätzlich ein separates WC
- **Garage:** ca. 35 m²

Die **Bestandspläne wurden vollständig neu gezeichnet** und stehen in aktueller, präziser Form zur Verfügung.

Diese Pläne werden auf Wunsch **gerne gemeinsam mit dem Exposé mitgesendet.**

Ebenfalls bereits vorhanden ist ein **Konzept inklusive graphischer Darstellung einer möglichen Generalsanierung**, das die architektonischen Potenziale des Hauses aufzeigt.

Auch dieses Konzept senden wir bei Interesse **gerne mit dem Exposé mit.**

Lagevorteile

- Nur **ca. 15 Minuten** nach Wien-Liesing
- **Buslinie 254** in unmittelbarer Nähe
- **Nahversorger, Ärztezentrum, Kindergarten und Volksschule** im Ort
- **Golfplatz Breitenfurt, Reitclubs und Wanderwege** in wenigen Minuten erreichbar
- **Südhanglage mit Panoramablick** ins Grüne

Potenzial & Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Objekt ist die perfekte Basis für ein **hochwertiges Sanierungs- oder Neubauprojekt.**

Das Bestandsgebäude kann nach individueller Planung modernisiert, aufgestockt oder architektonisch neu interpretiert werden.

Mit seiner Größe und Lage bietet das Grundstück sowohl **Raum für zeitgemäßes Wohnen** als auch für einen **repräsentativen Neubau** in ruhiger Umgebung.

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können.

Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie den vorliegenden Unterlagen und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein

verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau.

Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt.

Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Behörden, Hausverwaltung und Energieversorgern.

Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Klinik <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <8.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap