

**Familienhaus auf 858 m² Grund am Hirschtanz |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektnummer: 24355

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,13 m ²
Nutzfläche:	114,13 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	745,00 m ²
Keller:	37,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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



ZELLMANN
IMMOBILIEN









ZELLMANN
IMMOBILIEN

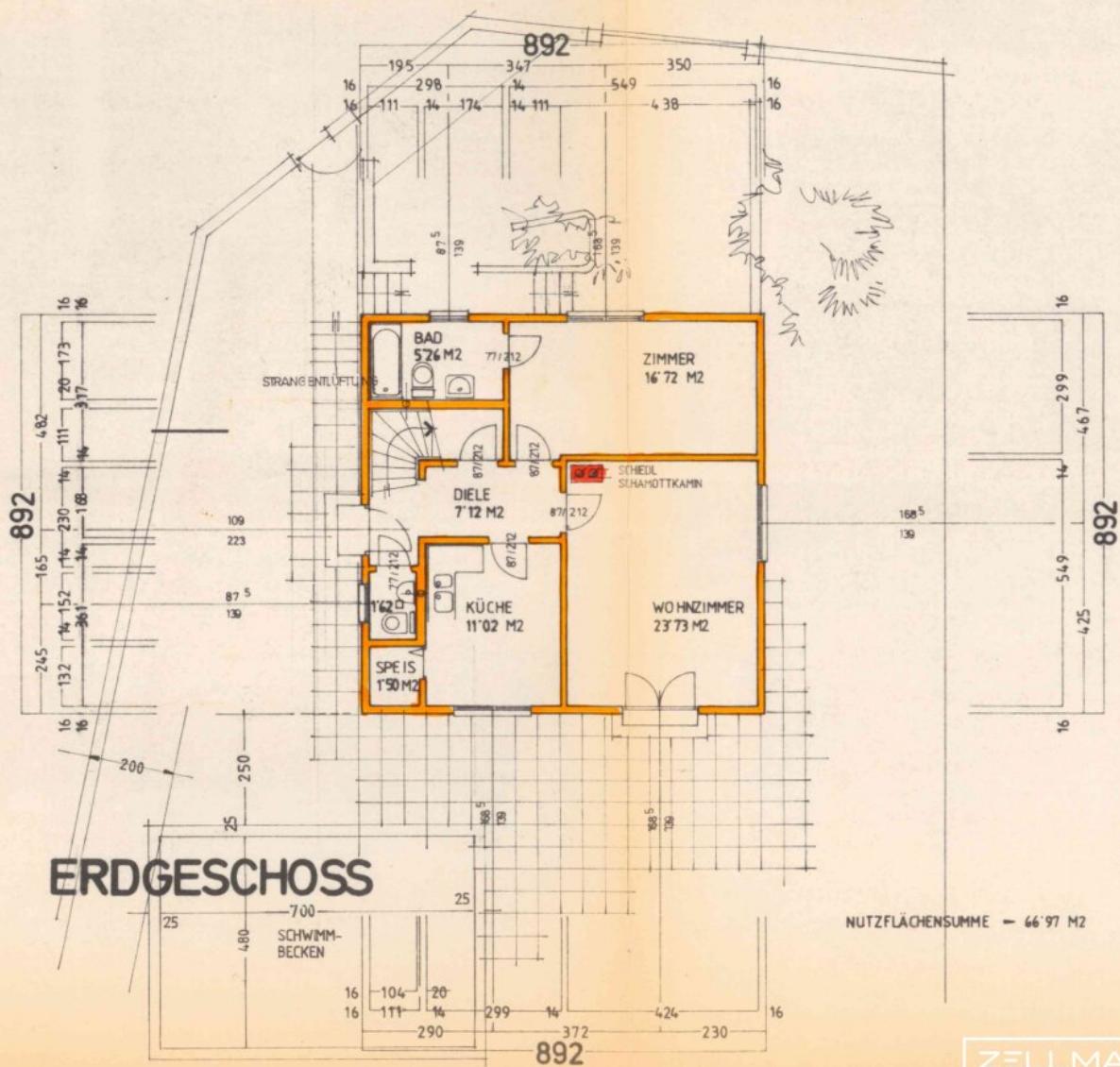




ZELLMANN
IMMOBILIEN



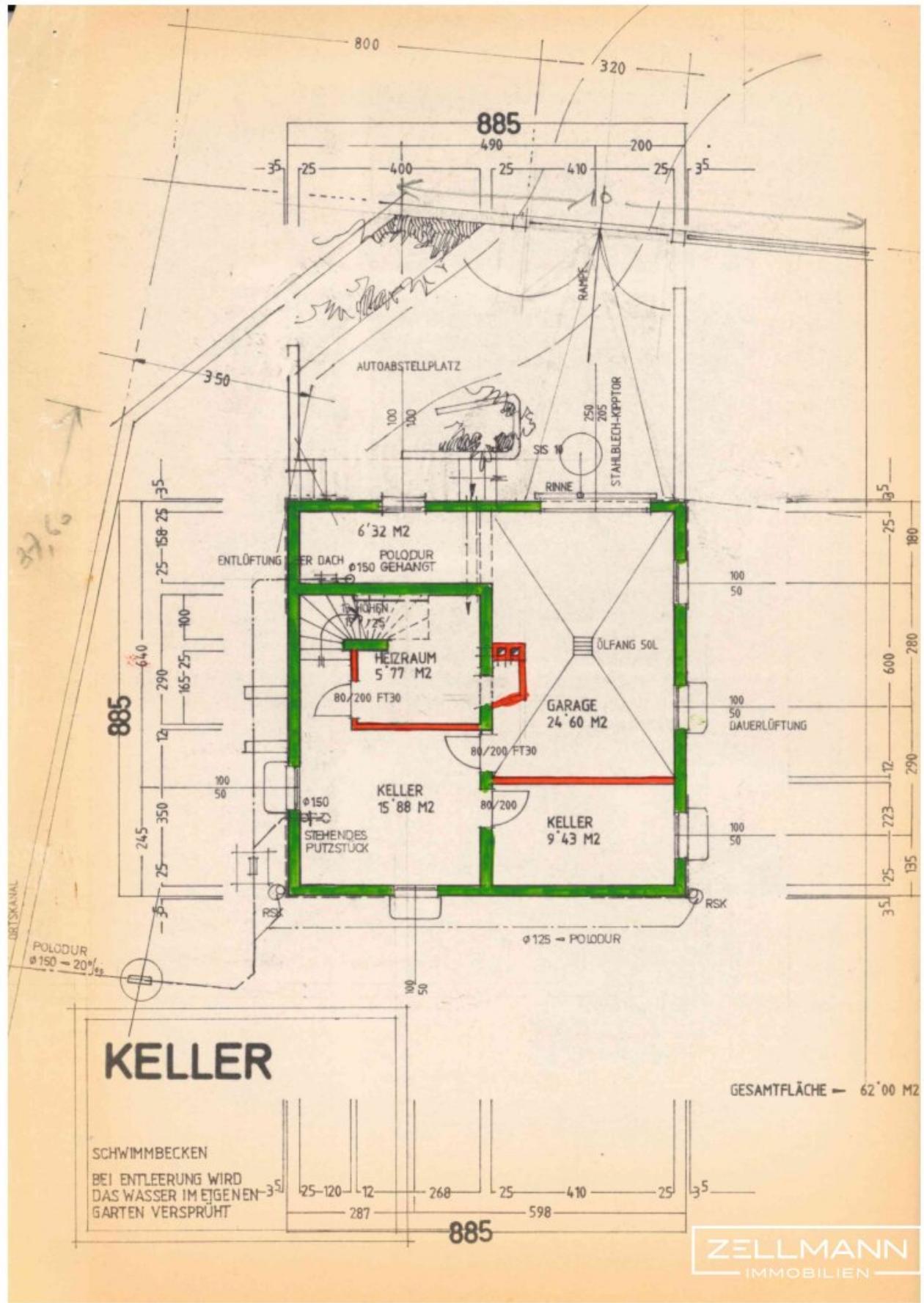
ZELLMANN
IMMOBILIEN



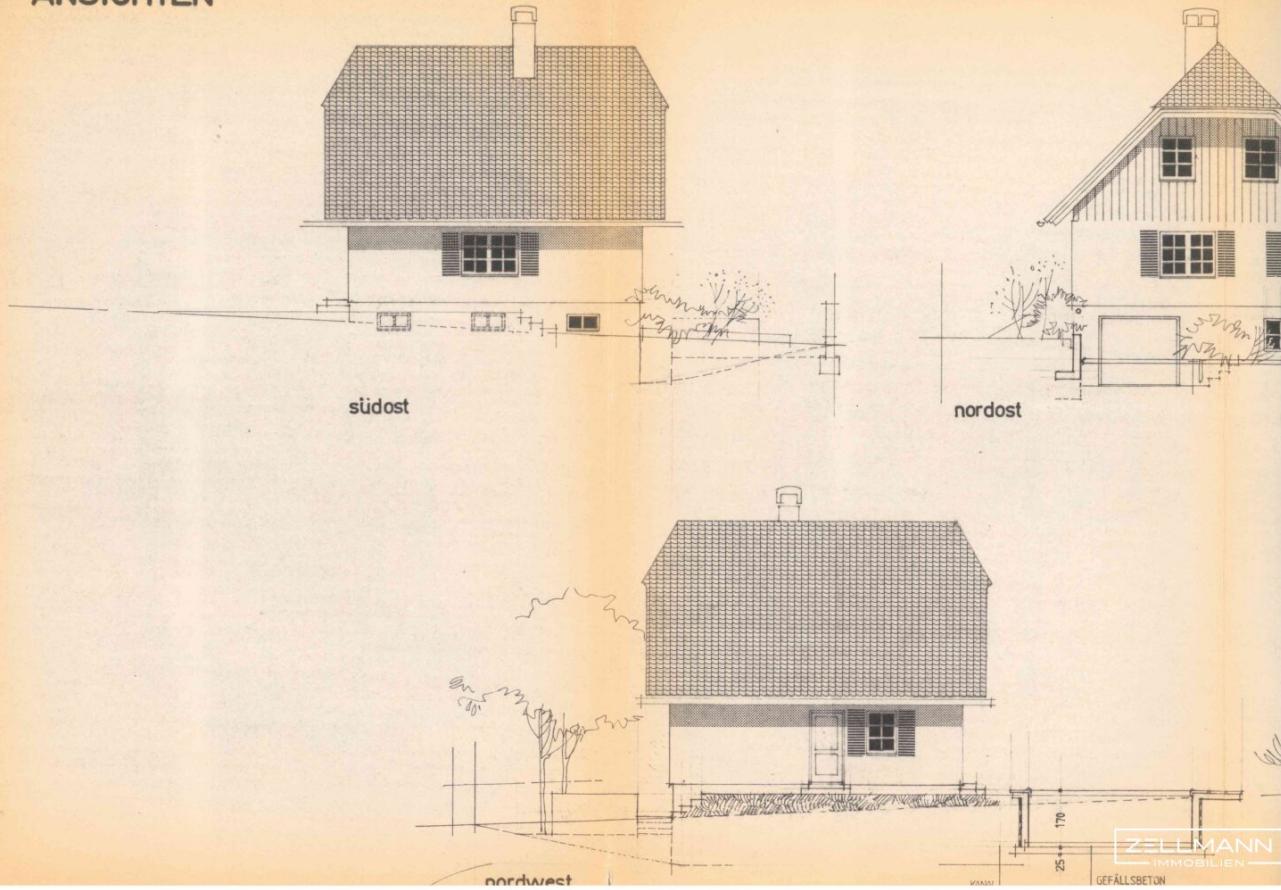
NUTZFLÄCHENSUMME - 66'97 M²



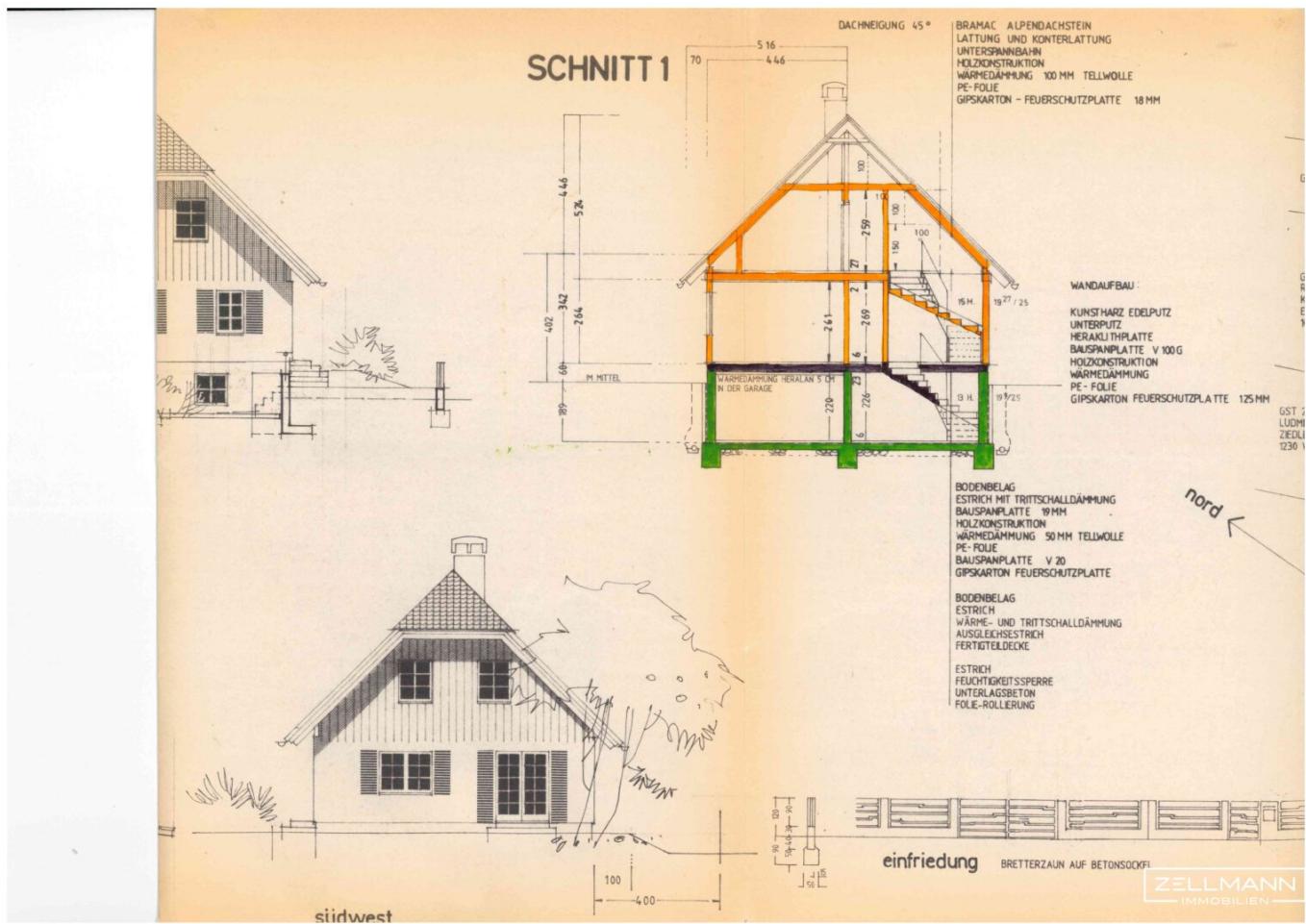
ZELLMANN
IMMOBILIEN



ANSICHTEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN
GEFÄLLSBETON



Objektbeschreibung

Traumhaftes Grundstück in Bestlage am Hirschtanz

Mit gepflegtem, sofort bewohnbarem Einfamilienhaus – perfekte Gelegenheit für junge Familien

Zum Verkauf steht ein **außergewöhnlich schönes Grundstück** in **begehrter Lage am Hirschtanz** in Breitenfurt bei Wien.

Das großzügige **858 m² große Grundstück** ist umgeben von viel **Grün** und bietet **Privatsphäre, Ruhe** und einen **hohen Erholungswert** – ideal für junge Familien, die sich den Traum vom **eigenen Haus im Grünen** erfüllen möchten.

Das Grundstück ist aktuell mit einem **gepflegten Einfamilienhaus** aus dem Jahr **1986** bebaut.

Das Haus ist **in gutem, sofort bewohnbarem Zustand** und kann **mit einfachen Mitteln saniert** und **modernisiert** werden.

Es bietet eine **Wohnfläche von ca. 114 m²**, einen **Keller** mit rund **62 m²** sowie eine **integrierte Garage** – eine solide Grundlage für die **eigene Wohnzukunft**.

Gerade für **junge Familien** eröffnet sich hier eine perfekte Gelegenheit:

- entweder das bestehende Haus **modernisieren** und **zeitgemäß anpassen**
- oder auf dem **traumhaften Grundstück** den **Neubau** eines ganz persönlichen Wohnraums verwirklichen.

Das **Grundstück selbst** ist das Highlight dieser Liegenschaft:

- **Absolute Ruhelage** am beliebten Hirschtanz
- **Hohe Hecken** und eingewachsener Garten für **maximale Privatsphäre**
- **Natur & Wald** in unmittelbarer Nähe
- **Sehr gute Besonnung**
- **Attraktive, familienfreundliche Nachbarschaft**

- Kurze Wege zur Wiener Stadtgrenze und gute Anbindung

Zusammenfassung:

Dieses Objekt bietet die **seltene Kombination** aus einem **sofort nutzbaren Haus** und einem **herausragenden Grundstück** – ideal für junge Familien, die sich ihr **eigenes Zuhause im Grünen** schaffen möchten, sei es durch **Sanierung** oder **Neubau**.

Hinweis:

Für eine langfristig moderne Nutzung empfiehlt sich eine **schrittweise Sanierung** in Bereichen wie **Fenster, Dach und Sanitär** – die **Grundsubstanz** ist jedoch **solide** und das Haus kann **sofort bezogen** werden.

Rechtliches & Hinweise

Da E-Mails gelegentlich im **SPAM** oder **WERBE-Ordner** landen, ersuchen wir Sie, diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden – auch am Wochenende. Bitte geben Sie uns Ihre **Telefonnummerbekannt**, damit wir Sie zusätzlich per **SMS** über den Versand des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird **unverbindlich** und **freibleibend** zum Kauf angeboten. Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass – sofern im Angebot nicht anders vermerkt – bei erfolgreichem Abschlussfall eine **Provision** anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht (3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.). Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmabler 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 <1.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <7.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap