Breitenfurt Ost: Sonniges Eckgrundstück im Ortskern - Aufschließung bezahlt!

Objektnummer: 95139

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Kaufpreis:	380.000,00 €

Infos zu Preis:

Aufschließungsabgabe bezahlt!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H +43 664 221 16 96

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

Objektbeschreibung

Dieses **sonnige Eckgrundstück** befindet sich **in ruhiger Bestlage im Ortskern von Breitenfurt Ost,** nur etwa 200 Meter vom Laaber Spitz entfernt. Nur rund **eineinhalb Kilometer** trennen Sie **von der Wiener Stadtgrenze** im 23. Bezirk (Rodaun), was Ihnen die urbane Infrastruktur Wiens in unmittelbarer Reichweite sichert, während Sie zu Hause im Grünen aufatmen.

Bushaltestellen der Linie 250 bzw. 253 sind nur etwa 300 Meter entfernt und bieten regelmäßige Verbindungen über Kalksburg Richtung Bahnhof Liesing und auch über Laab im Walde und Wolfsgraben nach Tullnerbach (Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum Richtung Wien und St. Pölten, Schulzentrum Norbertinum) und Pressbaum (Sacre Coeur).

Im Umkreis von nicht einmal einen Kilometer finden Sie sämtliche Nahversorger wie BILLA und Hofer, eine Apotheke sowie mehrere Allgemein? und Fachärzte. Für Bankgeschäfte und Postangelegenheiten stehen Raiffeisenbank und Postfiliale bereit. Der Gemeindekindergarten liegt praktisch um die Ecke (ca. 600 m), die Volksschule erreichen Ihre Kinder in rund 15 Minuten zu Fuß, weiterführende Schulen in Tullnerbach und Pressbaum (wie oben bereits erwähnt), aber auch das Kollegium Kalksburg in Wien sind mit dem Bus ebenfalls gut erreichbar.

Das sanft nach Nordosten abfallende Grundstück liegt komplett **im Bauland?Wohngebiet** und erlaubt bei **offener Bauweise** eine **maximale Bebauung** von 26 % **(ca. 183 m²).** Es sind max. **zwei Wohneinheiten** erlaubt, die **Gebäudehöhe von 5 m** darf **talseitig** um **bis zu 2 m überschritten** werden, um der Geländeneigung zu folgen (GH=Gebäude am Hang). Zwei Vollgeschoße sind ebenso genehmigungsfähig wie ein optionales Staffelgeschoß in Dachausbau, solange die max. Trauf? und Firsthöhen eingehalten werden. Bereits **bestehende Anschlüsse für Wasser und Strom** erleichtern Ihre Projektplanung, denn die **Aufschließungsabgabe ist** durch den Rückbau eines Altbestands, von dem lediglich noch eine massiv gebaute Einzelgarage übrig ist, **bereits beglichen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <7.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap