

**Idyllisches Baugrundstück mit Ganztagssonne am  
Waldrand – Ruhelage nur 5 km von Wien!**



Blick nach Osten Richtung Wald

**Objektnummer: 95161**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Verde Lenz**

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

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

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





## Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich **in Breitenfurt-Ost** in einer ruhigen Siedlungsstraße zwischen den beiden Waldgebieten Hirschentanz und Dorotheawiese. Die **wenig befahrene Anrainerstraße** ist eine Sackgasse, die eine **hohe Wohnqualität** gewährleistet. Die **Nähe zur Wiener Stadtgrenze** (ca. 5 km) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Hauptstadt, während man gleichzeitig die **Ruhe und Natur des Wienerwalds** genießen kann.

Die südöstliche Ausrichtung in leichter Hanglage bietet eine **ganztägige Sonneneinstrahlung** und einen direkten Blick ins Grüne. Im Osten grenzt das Grundstück, getrennt durch einen kleinen Bach, unmittelbar an den Wald, was eine naturnahe Wohnatmosphäre schafft. Die **direkte Lage am Waldrand** bietet eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

## Bebauung

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW), offene Bauweise, Gebäude am Hang (GH)
- **Bebaubarkeit:** max. 2 Wohneinheiten, ca. 21 % (max. **ca. 226 m<sup>2</sup>**) verbaubar, max. **Gebäudehöhe 5 m**, talseitig **bis zu 2 m Überschreitung** möglich (max. 3 sichtbare Geschoße, max. 2 oberirdische Geschoße), 2 Stellplätze je Wohneinheit, Garagen im vorderen Bauwuch im Abstand von 2 Metern zur Straßenfluchtlinie, Carport sind bis zur Straßenflucht erlaubt. Zu beachten sind die Baufluchtlinien (u.a. 4 Meter Vorgartentiefe).
- **Versorgungsleitungen:** Wasser-, Strom- und Kanalanschlüsse vorhanden
- **Ergänzungsabgabe:** Bei Bauführung wird eine Ergänzungsabgabe an die Marktgemeinde Breitenfurt in Höhe von dzt. **ca. € 7.700,--** fällig
- Es gelten im Allgemeinen die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz und im Besonderen die Verordnung zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt

Wenige Fahrrad- oder Autominuten entfernt findet man Supermärkte, Apotheke, eine Bank, das 2023 neu eröffnete Primärversorgungszentrum auf der Hauptstraße, eine Tankstelle, den Postpartner, mehrere Tierärzte und viele Direktvermarkter mit umfangreicher Produktpalette.

Volksschule, Kindergarten und die Musikschule erreicht man mit dem Fahrrad nach etwa zehn Minuten, zu Fuß und mit dem Autobus benötigt man etwa 20 Minuten. Eine Haltestelle der Buslinie 254 erreicht man nach etwa 900 Metern, der Bahnhof Wien-Liesing mit Park & Ride und Schnellbahnanschluss und dem Einkaufszentrum Riverside beim Liesinger Platz ist

öffentlich in etwa einer halben Stunde erreichbar. Ebenfalls eine halben Stunde benötigt man mit dem Bus zu weiterführenden Schulen wie dem Sacre Coeur in Pressbaum, dem Norbertinum in Tullnerbach oder zum Kollegium Kalksburg in Wien 23.

Neben dem nahen Golfplatz stehen zur sportlichen Freizeitgestaltung auch Tennis- und Mehrzweckhallen, ein Skateboard-Platz, mehrere Reitställe und bei günstiger Schneelage sogar ein Schilift zur Verfügung. Und natürlich bietet das Gemeindegebiet von Breitenfurt, durch die Lage im Biospährenpark Wienerwald, eine Vielzahl an Rad-, Wander- und Spazierwegen. Für das leibliche Wohl sorgen Gastronomiebetriebe mit bodenständigem und internationalem Angebot.

Dieses Baugrundstück bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihr Eigenheim in naturnaher Umgebung, umgeben von den sanften Hügeln des Wienerwalds, ganz nah an der Wiener Stadtgrenze zu realisieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Klinik <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap