Familienhaus auf 858 m² Grund am Hirschentanz | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23759

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

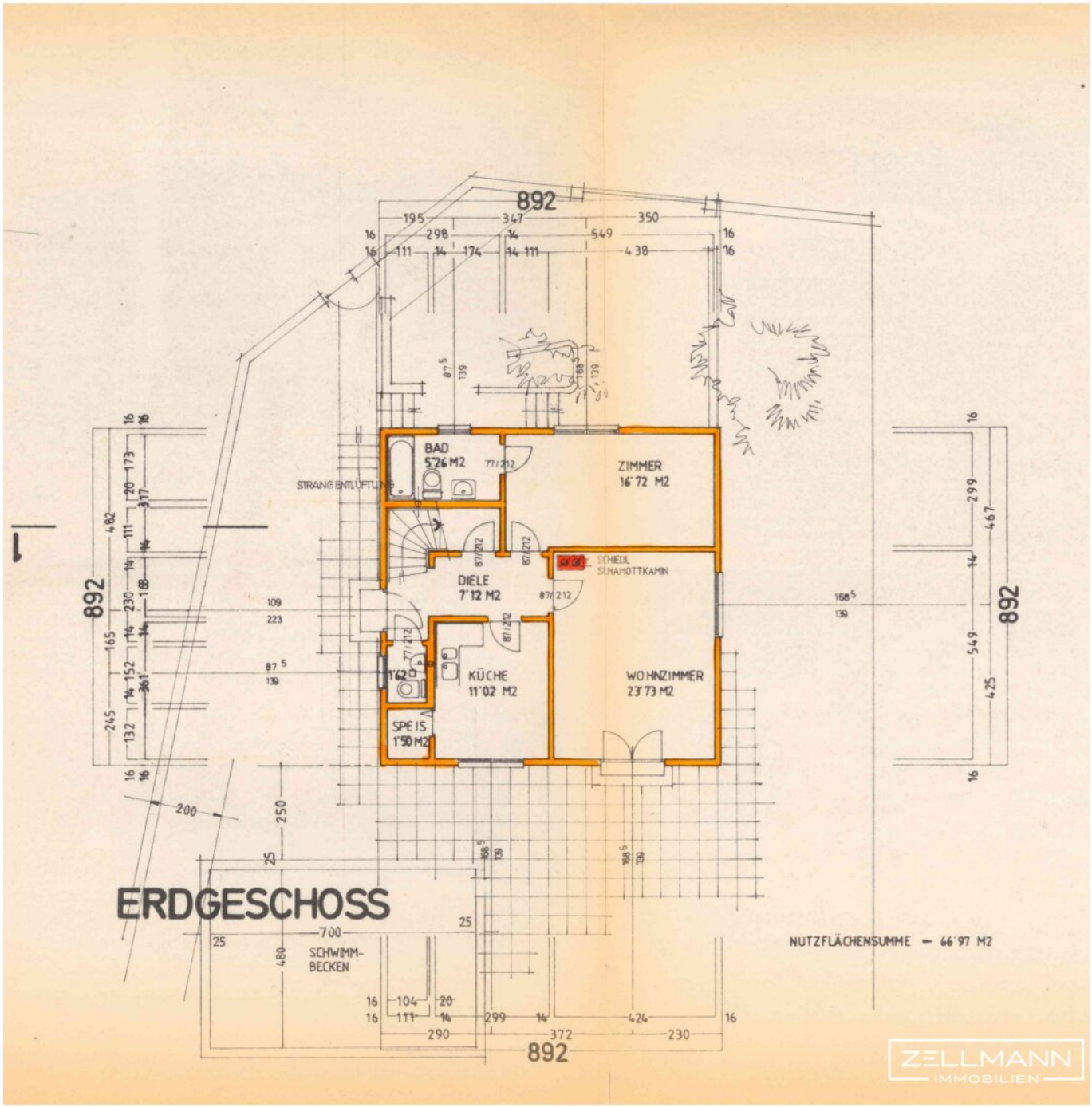
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,13 m²
Nutzfläche:	114,13 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	745,00 m²
Keller:	37,40 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

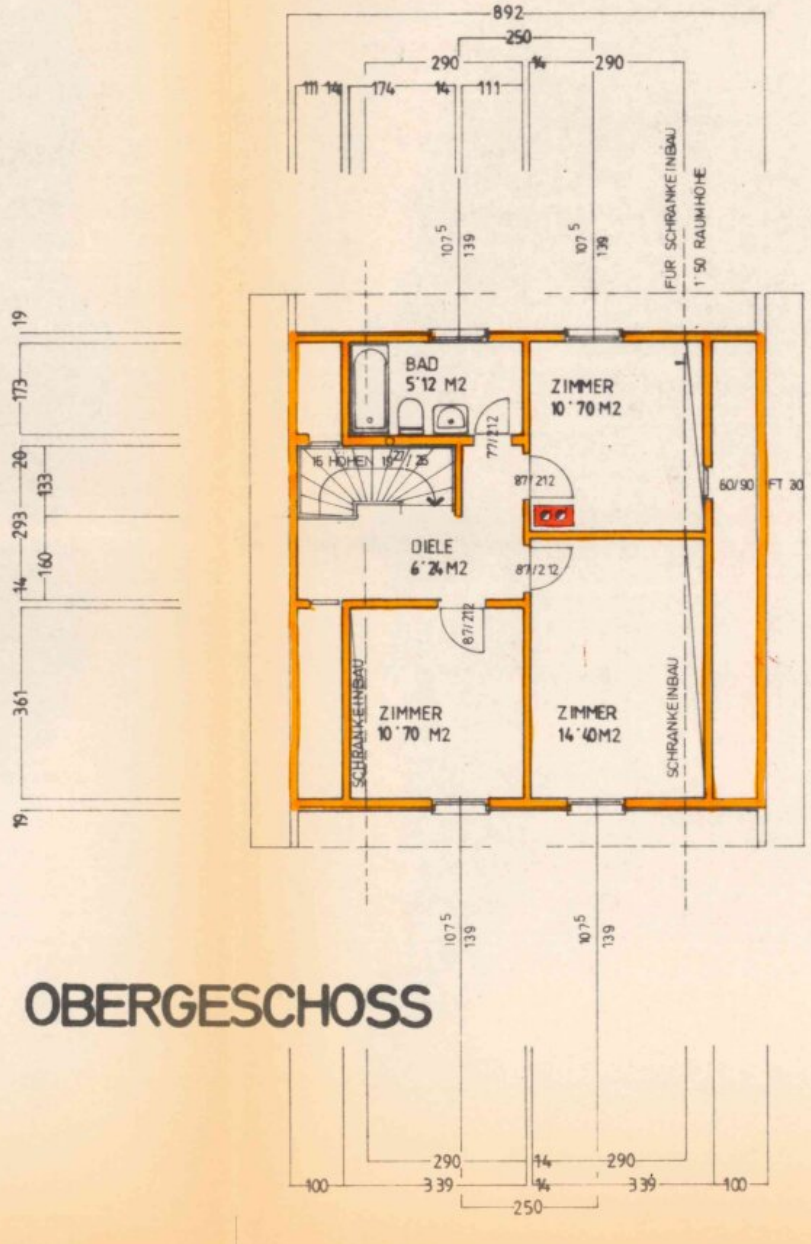
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

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

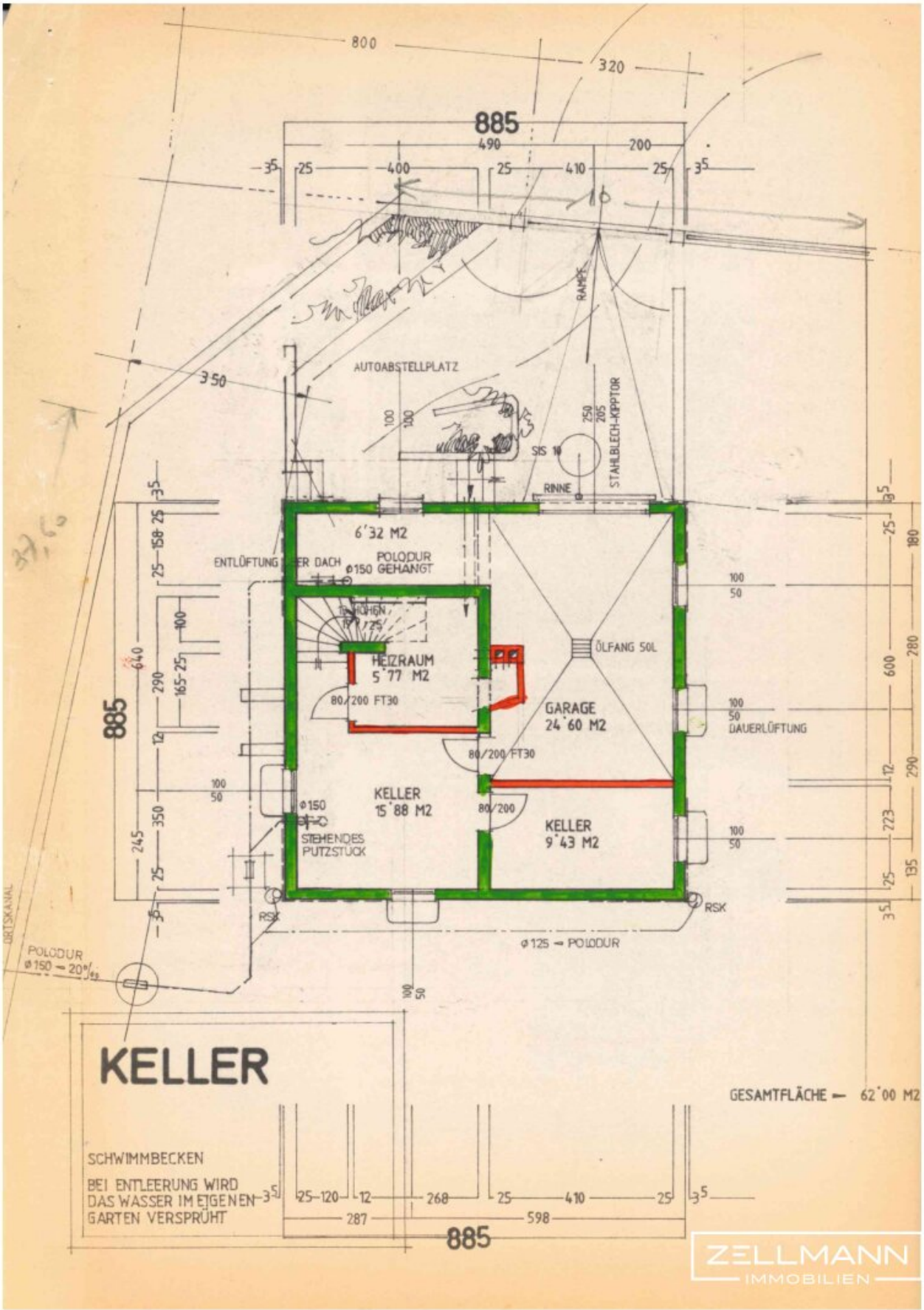

892
BAD
5'26 M2
ZIMMER
16'72 M2
STRANGENTLÜFTUNG
SCHIEDL
SCHAMOTTKAMIN
DIELE
7'12 M2
KÜCHE
11'02 M2
WOHNZIMMER
23'73 M2
SPEIS
1'50 M2
SCHWIMM-
BECKEN
892
892
ERDGESCHOSS
NUTZFLÄCHENSUMME – 66'97 M2
ZELLMANN
IMMOBILIEN



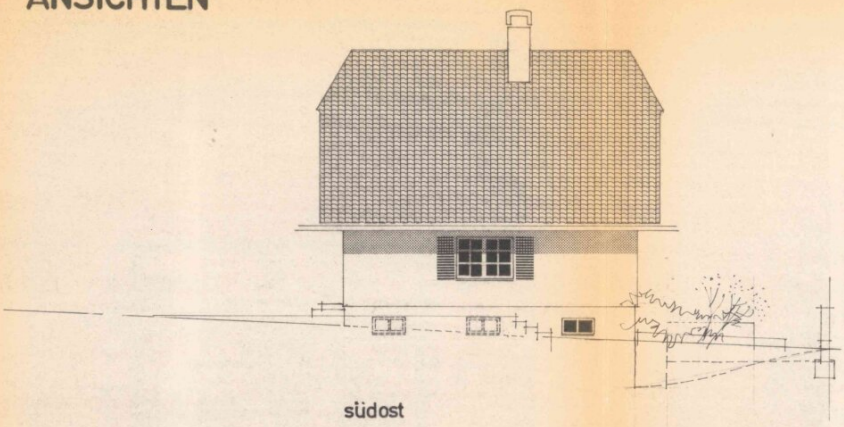
OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHENSUMME = 47.16 M2

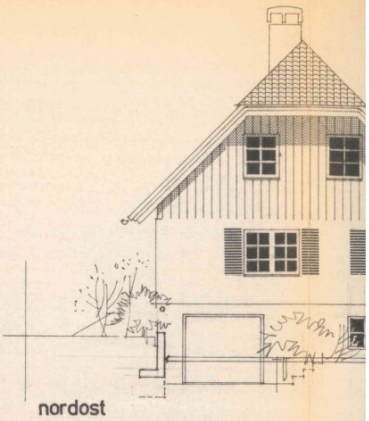
ZELLMANN
IMMOBILIEN


800
320
885
490
200
400
410
25
35
RAMPE
AUTOABSTELLPLATZ
350
STAHLBLECH-KIPPTOR
SIS 10
RINNE
6'32 M2
ENTLÜFTUNG ÜBER DACH
POLODUR
Ø150 GEHÄNGT
HEIZRAUM
5'77 M2
80/200 FT30
ÖLFANG 50L
GARAGE
24'60 M2
DAUERLÜFTUNG
KELLER
15'88 M2
KELLER
9'43 M2
Ø150
STEHENDES
PUTZSTÜCK
RSK
Ø125 → POLODUR
ORTSKANAL
POLODUR
Ø150 → 20%
KELLER
GESAMTFLÄCHE = 62'00 M2
SCHWIMMBECKEN
BEI ENTLEERUNG WIRD
DAS WASSER IM EIGENEN
GARTEN VERSPRÜHT
120
268
287
598

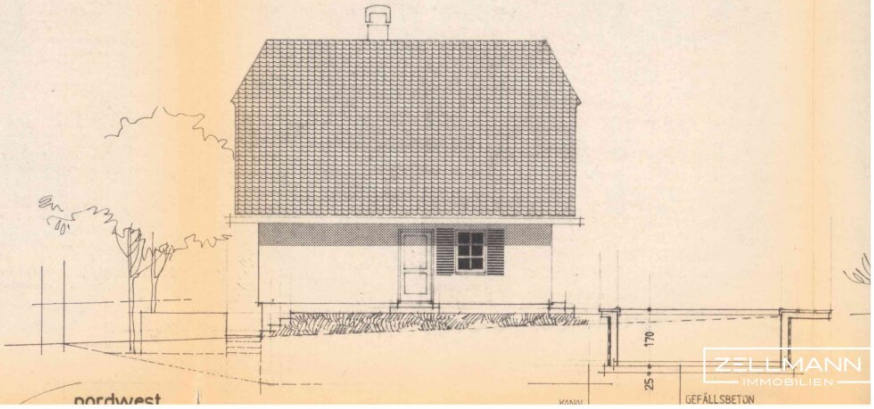
ANSICHTEN



südost

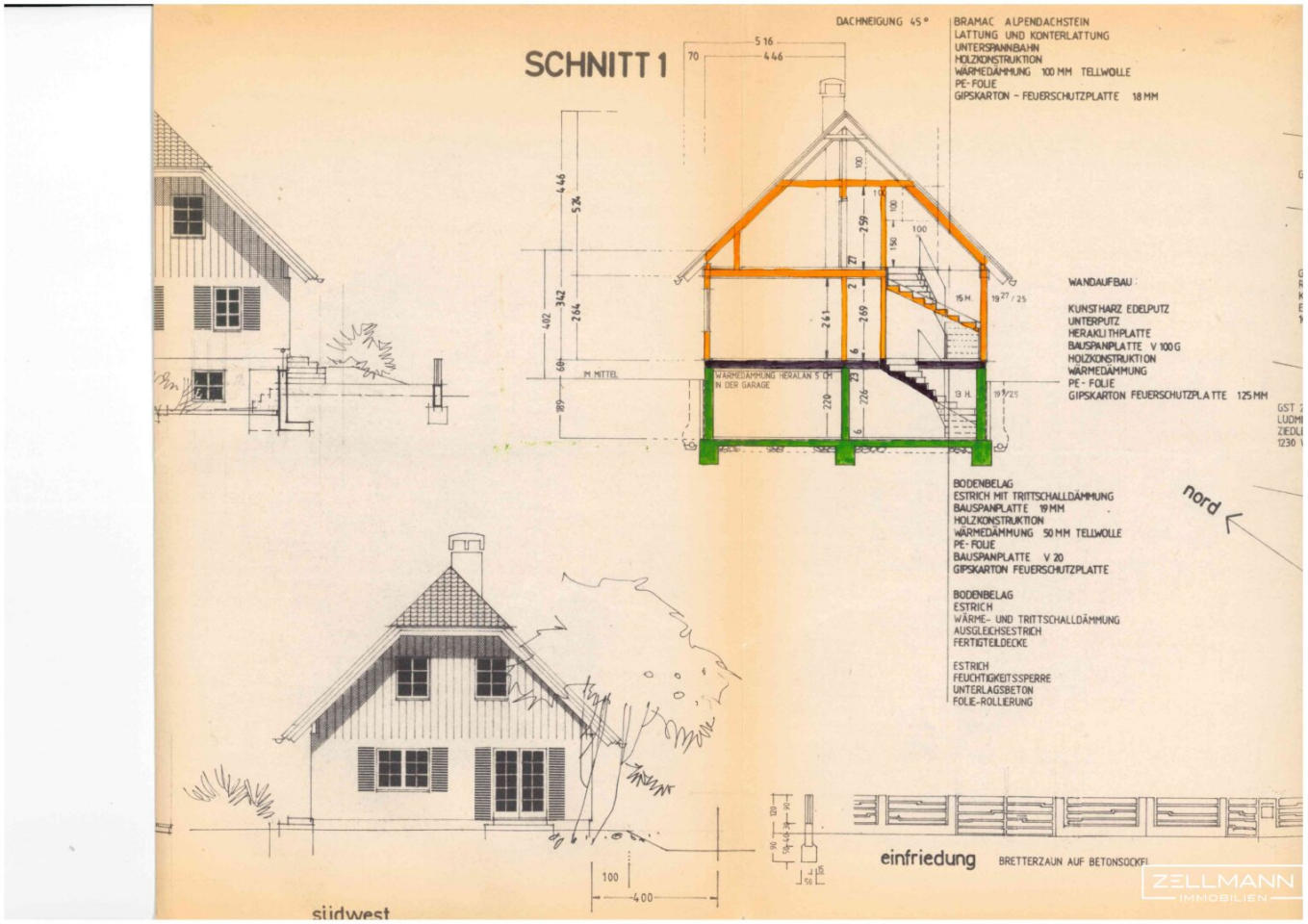


nordost



nordwest

ZELLMANN
IMMOBILIEN


SCHNITT 1
DACHNEIGUNG 45°
BRAMAC ALPENDACHSTEIN
LATTUNG UND KONTERLATTUNG
UNTERSPANNBAHN
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 100 MM TELLWOLLE
PE-FOLIE
GIPSKARTON - FEUERSCHUTZPLATTE 18 MM
WANDAUFBAU:
KUNSTHARZ EDELPUTZ
UNTERPUTZ
HERAKLITHPLATTE
BAUSPANPLATTE V 100 G
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG
PE-FOLIE
GIPSKARTON FEUERSCHUTZPLATTE 125 MM
WÄRMEDÄMMUNG HERALAN 5 CM IN DER GARAGE
M. MITTEL
BODENBELAG
ESTRICH MIT TRITTSCHALLDÄMMUNG
BAUSPANPLATTE 19 MM
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 50 MM TELLWOLLE
PE-FOLIE
BAUSPANPLATTE V 20
GIPSKARTON FEUERSCHUTZPLATTE
BODENBELAG
ESTRICH
WÄRME- UND TRITTSCHALLDÄMMUNG
AUSGLEICHSESTRICH
FERTIGTEILDECKE
ESTRICH
FEUCHTIGKEITSSPERRE
UNTERLAGSBETON
FOLIE-ROLLIERUNG
nord
südwest
einfriedung
BRETTERZAUN AUF BETONSOCKEL
ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Traumhaftes Grundstück in Bestlage am Hirschentanz

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

Zum Verkauf steht ein **außergewöhnlich schönes Grundstück** in **begehrter Lage** am **Hirschentanz** 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 Wohntraums verwirklichen.

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

- **Absolute Ruhelage** am beliebten Hirschentanz
- **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 **Telefonnummer**bekannt, 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 BGBI. 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 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 <1.000m
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