

**Familienhaus auf 858 m<sup>2</sup> Grund am Hirschentanz |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23759**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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



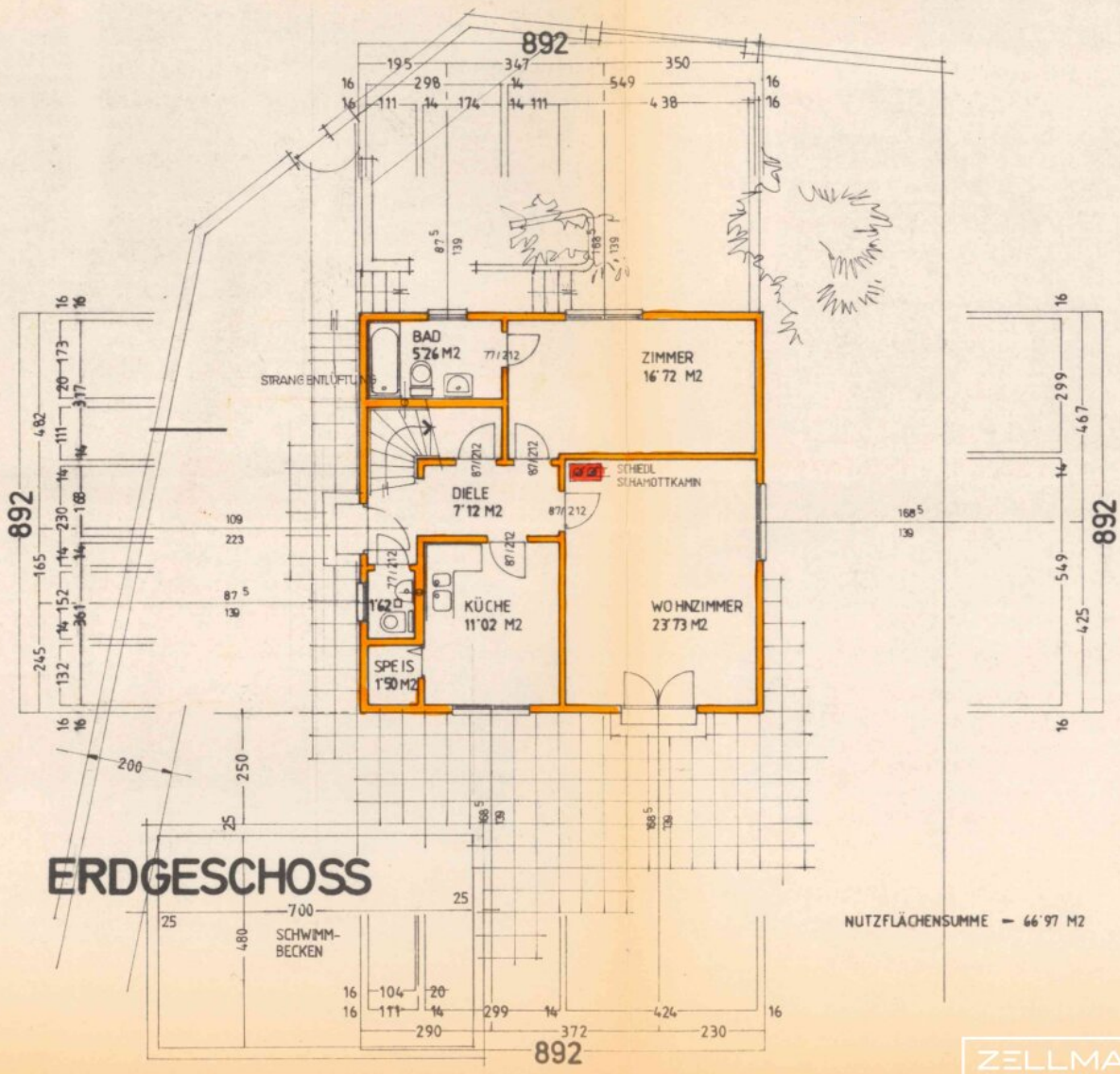






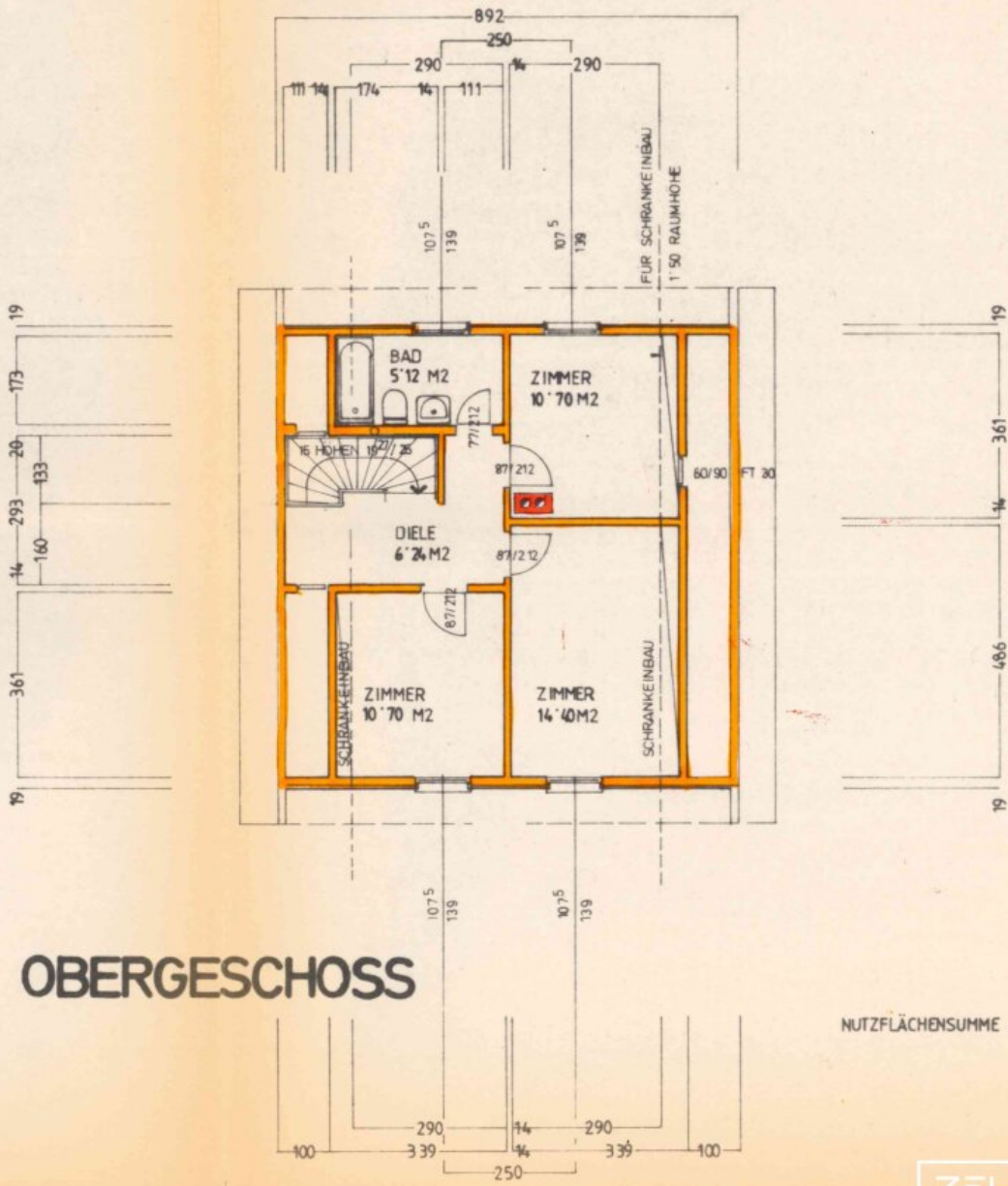


# ERDGESCHOSS



NUTZFLÄCHENSUMME = 66.97 M<sup>2</sup>



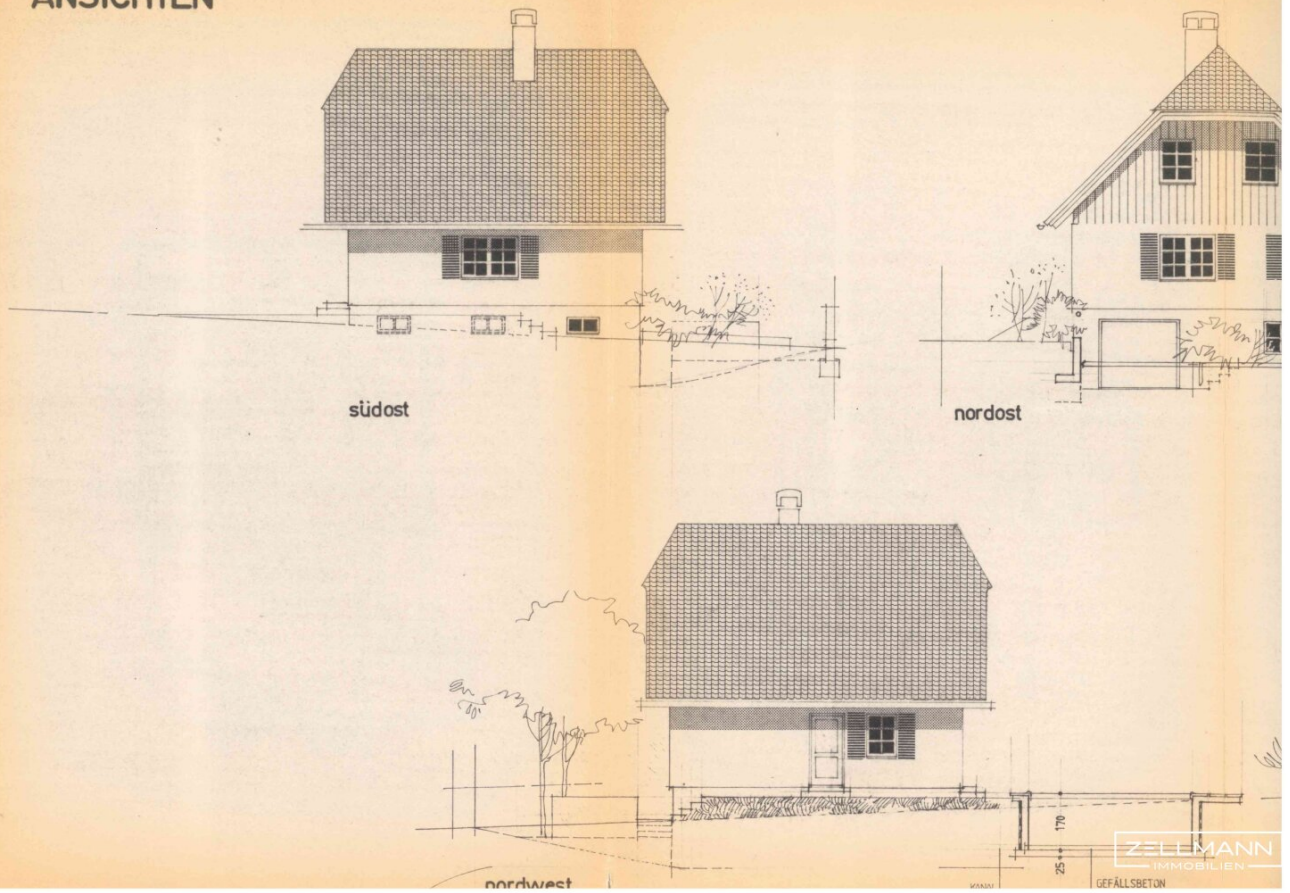


# OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHENSUMME = 47'16 M<sup>2</sup>



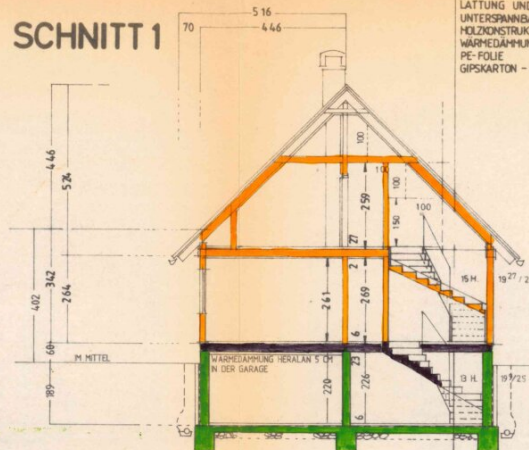
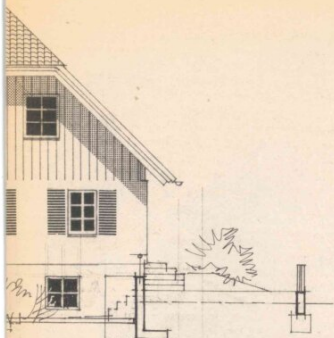
# ANSICHTEN



# SCHNITT 1

DACHNEIGUNG 45°

BRAMAC ALPENDACHSTEIN  
LATTUNG UND KONTERLATTUNG  
UNTERSÄNNBAHN  
HOLZKONSTRUKTION  
WÄRMEDÄMMUNG 100 MM TELLWOLLE  
PE-FOLIE  
GIPSKARTON - FEUERSCHUTZPLATTE 18 MM



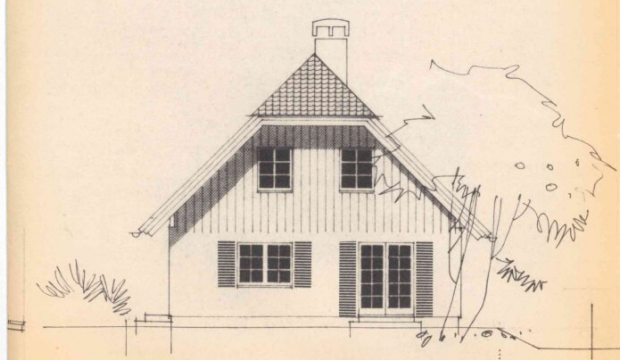
WANDAUFBAU:  
KUNSTHARZ EDELPUTZ  
UNTERPUTZ  
HERAKLITHPLATTE  
BAUSPANPLATTE V 100 G  
HOLZKONSTRUKTION  
WÄRMEDÄMMUNG  
PE-FOLIE  
GIPSKARTON FEUERSCHUTZPLATTE 125 MM

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  
FERTIGTELLECKE

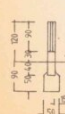
ESTRICH  
FEUCHTIGKEITSSPERRE  
UNTERLAGSBETON  
FOLIE-ROLLERUNG

nord ←



südwest

100 4.00



einfriedung BRETTERZAUN AUF BETONSÖCKEL

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, einen **Keller** mit rund **62 m<sup>2</sup>** 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 **Grundsубstanz** 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 Exposé's 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 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