

**Ein Ort mit Perspektive – Sonniges Grundstück mit
entkerntem Bestandsgebäude in Breitenfurt | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24169

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m²
Nutzfläche:	166,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	34,00 m²
Kaufpreis:	750.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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









Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Breitenfurt bei Wien, am Rande des Wienerwaldes, liegt dieses herrlich sonnige Grundstück. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weitläufigen Gärten und einer ruhigen, naturverbundenen Atmosphäre.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Stadtnähe und ländlicher Ruhe – ideal für alle, die das Leben im Grünen suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten Wiens verzichten zu wollen.

- Ruhige Wohnstraße mit südlicher Ausrichtung
- Idyllischer Blick in den Wienerwald
- Beste Nahversorgung, Schulen und Freizeitmöglichkeiten im Ort
- Nur ca. 20 Minuten zur Wiener Stadtgrenze

Grundstücksdaten

Grundstücksgröße

Widmung

Bebauungsweise

Geschossigkeit

Bauweise

Lage

Besonderheit

Gebäude & Zustand

Auf dem Grundstück befindet sich ein massiv gebautes Wohnhaus aus den 1970er-Jahren, das sich aktuell in einem vollständig entkernten Zustand befindet.

Die Zwischenwände wurden größtenteils bereits entfernt, sodass nur noch die tragenden Strukturen bestehen.

Fenster, Türen und die Dachhaut des Altbestandes sind erhalten – das Gebäude ist trocken und bietet eine solide Basis für eine Sanierung, einen modernen Umbau oder eine komplette Neugestaltung.

Das Objekt eignet sich ideal für:

- Architekten, die auf Basis der vorhandenen Struktur neu planen möchten
- Sanierer, die ein individuelles Projekt umsetzen wollen
- Familien, die ihren Wohntraum in ruhiger Lage verwirklichen möchten

Raumstruktur laut Bestandsplan

- Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Gartenzugang, Küche, Bad, WC, Technik- und Nebenräume
- Obergeschoss: Vier Zimmer, Bad, WC, Balkon und Terrasse
- Kellergeschoss: Lager- und Heizraum, zusätzlich ein separates WC
- Garage: ca. 35 m²

Die Bestandspläne wurden vollständig neu gezeichnet und stehen in aktueller, präziser Form zur Verfügung.

Diese Pläne werden auf Wunsch gerne gemeinsam mit dem Exposé mitgesendet.

Ebenfalls bereits vorhanden ist ein Konzept inklusive graphischer Darstellung einer möglichen Generalsanierung, das die architektonischen Potenziale des Hauses aufzeigt.

Auch dieses Konzept senden wir bei Interesse gerne mit dem Exposé mit.

Lagevorteile

- Nur ca. 15 Minuten nach Wien-Liesing
- Buslinie 254 in unmittelbarer Nähe
- Nahversorger, Ärztezentrum, Kindergarten und Volksschule im Ort
- Golfplatz Breitenfurt, Reitclubs und Wanderwege in wenigen Minuten erreichbar
- Südhanglage mit Panoramablick ins Grüne

Potenzial & Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Objekt ist die perfekte Basis für ein hochwertiges Sanierungs- oder Neubauprojekt.

Das Bestandsgebäude kann nach individueller Planung modernisiert, aufgestockt oder architektonisch neu interpretiert werden.

Mit seiner Größe und Lage bietet das Grundstück sowohl Raum für zeitgemäßes Wohnen als auch für einen repräsentativen Neubau in ruhiger Umgebung.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Klinik <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap