

**„Ein Stück Wienerwald – Raum für neue Lebensideen“ |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24168**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
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

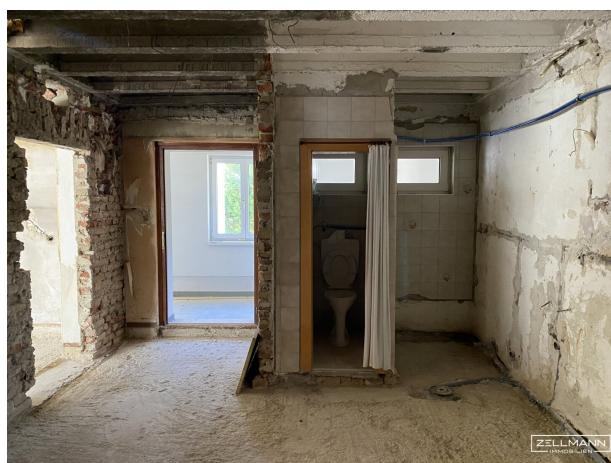
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in ruhiger, grüner Lage von Breitenfurt bei Wien (Bezirk Mödling) – einer beliebten Wohngegend am Wienerwald.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer ausgezeichneten Lebensqualität. Die Nähe zu Wien, kombiniert mit der idyllischen Naturkulisse, macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

- Katastralgemeinde: Breitenfurt (16104)
- Bezirksgericht: Mödling
- Widmung: Bauland-Wohngebiet gemäß §§ 15 und 16 NÖ Raumordnungsgesetz

## Beschreibung

Das sonnige, rechteckig geschnittene Grundstück bietet hervorragende Bebauungsmöglichkeiten für ein oder zwei Einfamilienhäuser. Dank der ruhigen Sackgassenlage ist eine maximale Privatsphäre gewährleistet, während der Ortskern von Breitenfurt und die Wiener Stadtgrenze in wenigen Minuten erreichbar sind.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein entkerntes Bestandsgebäude. Fenster, Türen und die Dachhaut sind noch vorhanden, sodass das Haus trocken ist und ein solider Ausgangspunkt für eine Sanierung oder einen Neubau besteht.

Die Widmung als Bauland-Wohngebiet ermöglicht flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Das Grundstück ist eben, vollständig erschlossen und bietet eine sehr angenehme Wohnumgebung mit Blick ins Grüne. Ein Bachlauf wurde durch ein Rohr verlegt, das den Grundstücksverlauf quert – eine wertvolle Information für die künftige Bauplanung.

## Bebauung & Nutzung

- Widmung: Bauland-Wohngebiet (NÖ ROG)
- Bebauungsweise: Offen, Einfamilienhaus möglich
- Erschließung: Kanal, Wasser, Strom und Straße vorhanden
- Baufläche derzeit: ca. 181 m<sup>2</sup> laut Grundbuch
- Gartenfläche: ca. 1.046 m<sup>2</sup> (anteilig)

## **Lagevorteile**

- Nur 15 Minuten zur Wiener Stadtgrenze (23. Bezirk)
- Öffentliche Anbindung über Buslinie 253 Richtung Liesing
- Nahversorger, Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Direkt am Wienerwald mit zahlreichen Wander- und Radwegen

## **Besonderheiten**

- Großzügige Grundstücksgröße mit optimaler Ausrichtung
- Entkerntes Bestandsgebäude – trocken und mit Potenzial
- Absolute Ruhelage in einer Sackgasse
- Familienfreundliches Umfeld
- Voll aufgeschlossen
- Sofort bebaubar

**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.

**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