

**Leben über dem Alltag – Familienidylle in erhöhter  
Ruhelage am Hirschentanz | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25333**

**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>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,13 m²
<b>Nutzfläche:</b>	114,13 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	745,00 m²
<b>Keller:</b>	37,40 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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













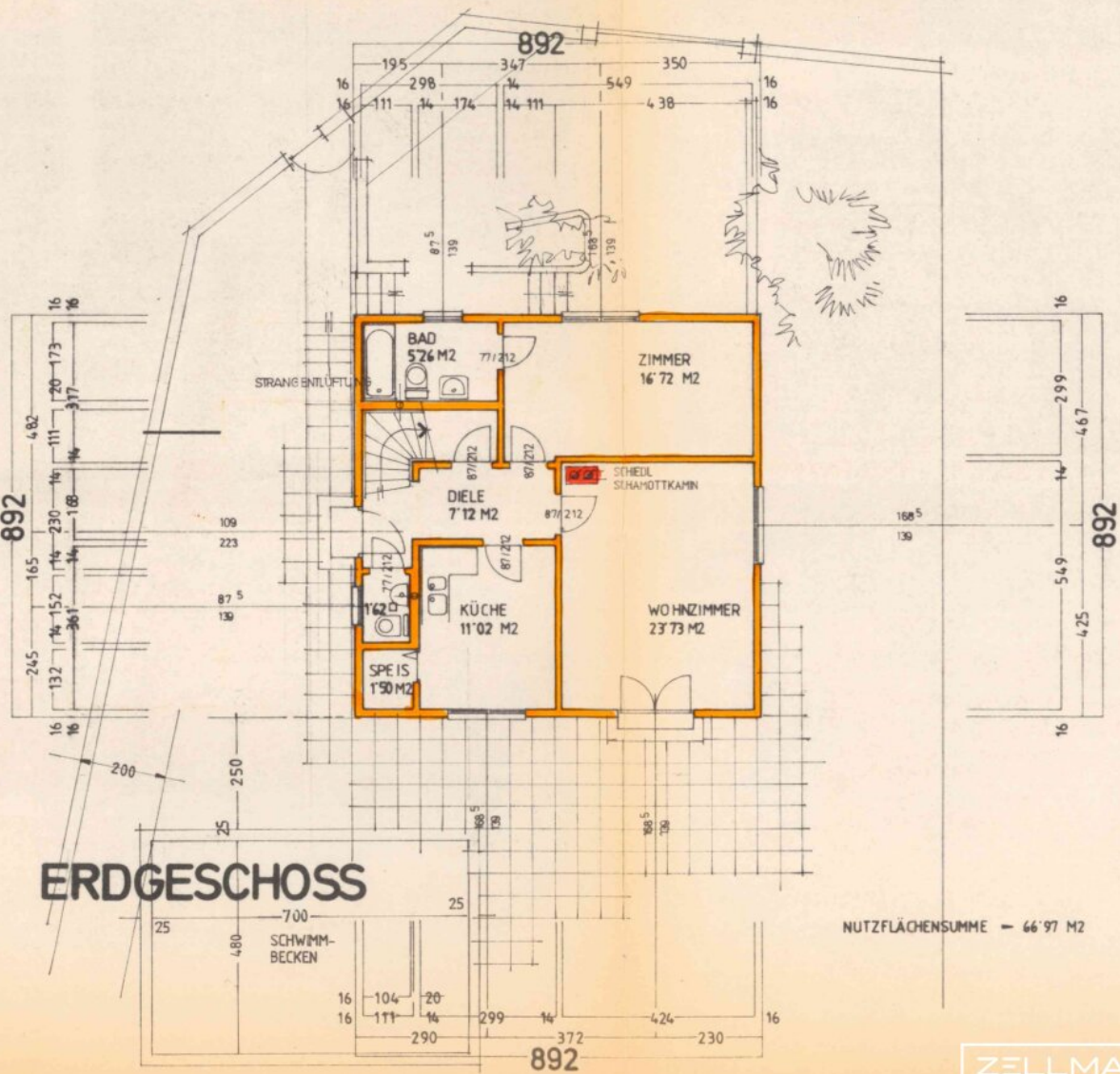






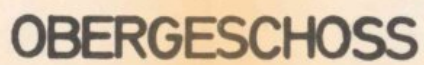


# ERDGESCHOSS



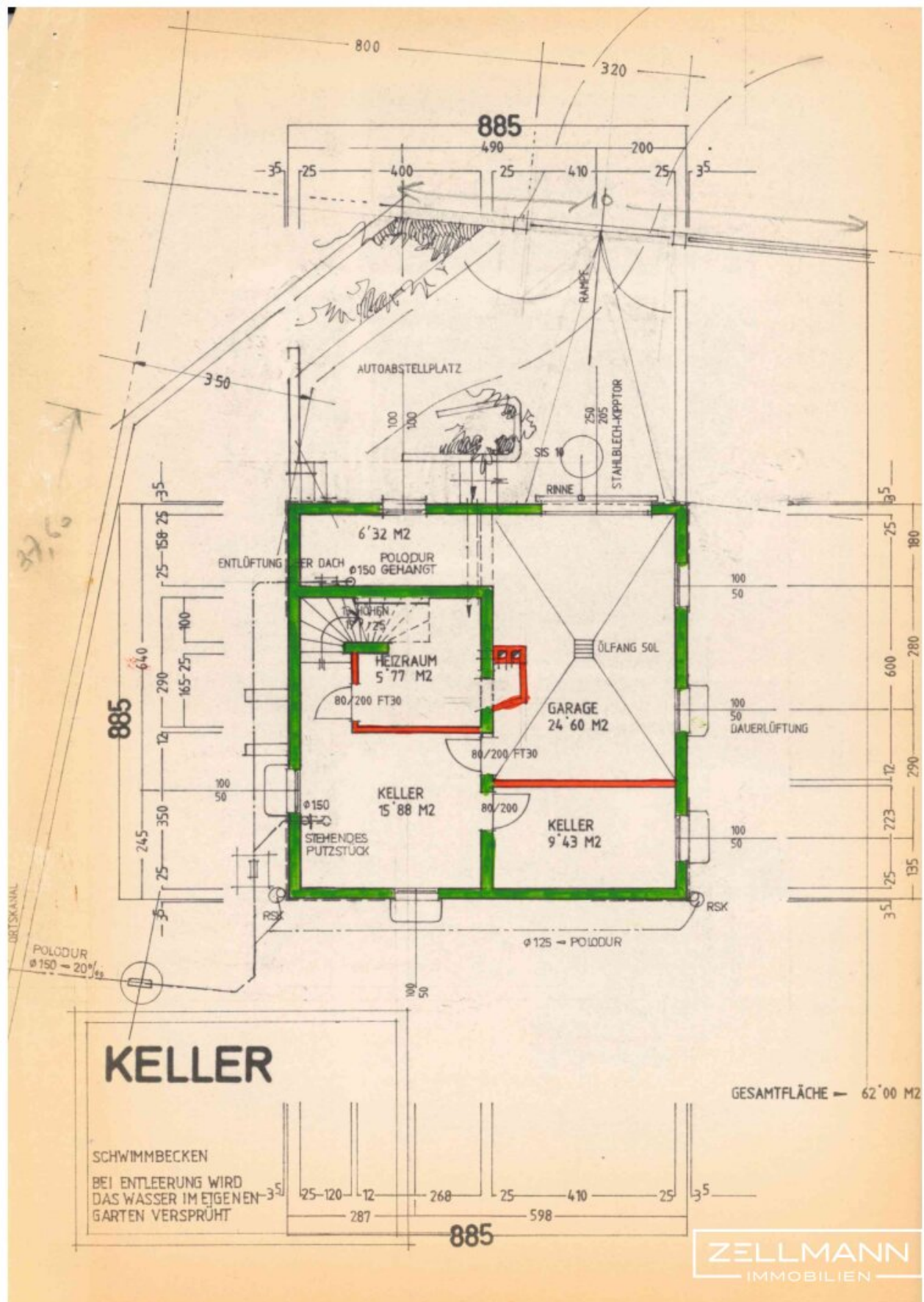
NUTZFLÄCHENSUMME = 66'97 M<sup>2</sup>

ZELLMANN  
IMMOBILIEN

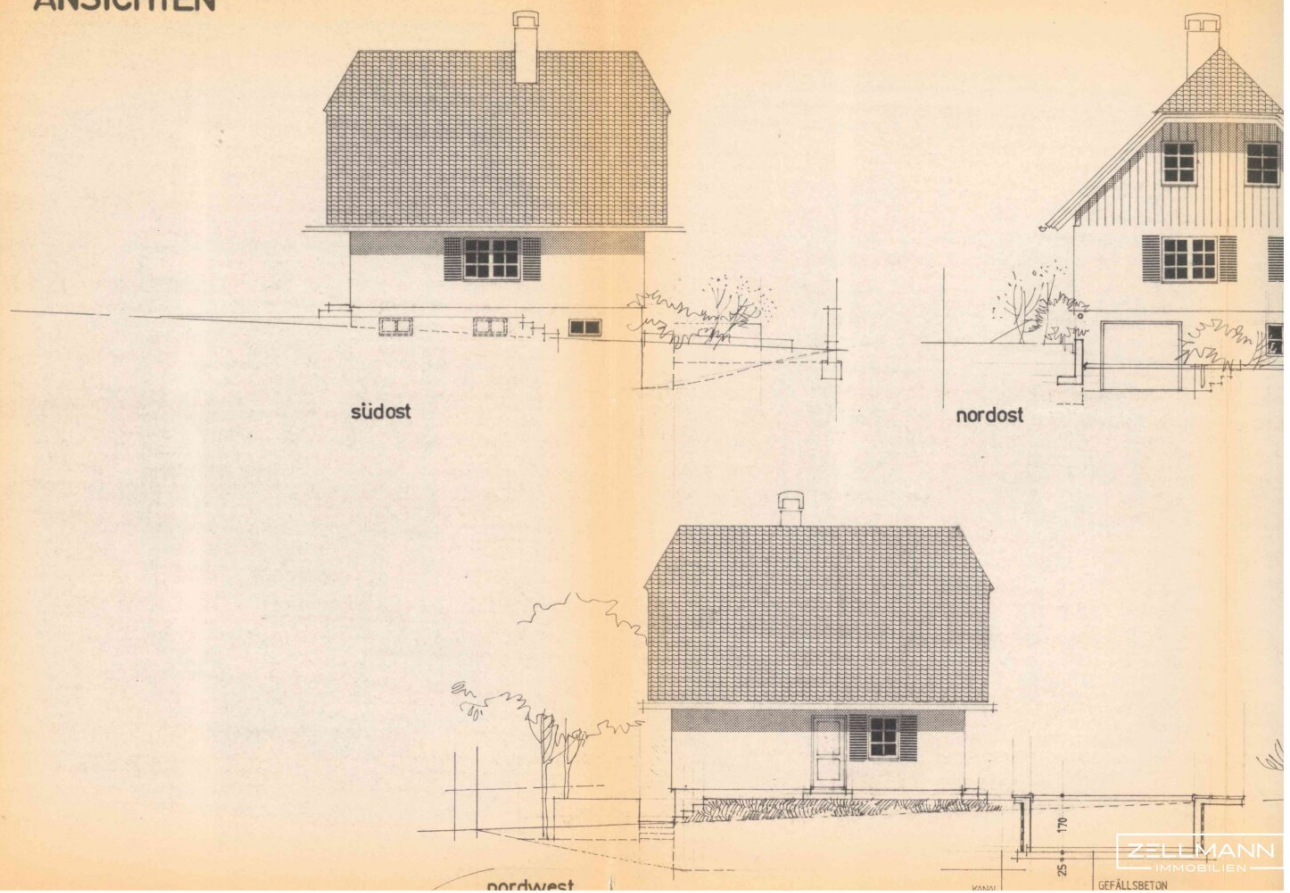


NUTZFLÄCHENSUMME = 47'16 M2





# ANSICHTEN





# SNITT 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  
FERTIGTELDECKE

ESTRICH  
FEUCHTIGKEITSSPERRE  
UNTERLAGSBETON  
FOLIE-ROLLERUNG

nord

einfriedung

BRETTERZAUN AUF BETONSOCKEL

ZELLMANN  
IMMOBILIEN

südwest

## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause über dem Alltag – Familienhaus in erhöhter Bestlage am Hirschentanz

Manche Lagen spürt man sofort. Noch bevor man das Haus betritt, stellt sich ein Gefühl von Ruhe, Weite und Rückzug ein. Genau dieses Gefühl vermittelt diese besondere Liegenschaft am **Hirschentanz in Breitenfurt bei Wien** – erhöht gelegen, wunderbar ausgerichtet und eingebettet in eine der schönsten Wohngegenden am südwestlichen Stadtrand Wiens.

Hier wohnt man **über dem Alltag**, umgeben von Grün, Wald und Weite, mit Blick ins Freie und mit einer Lebensqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist. Die ruhige Höhenlage sorgt nicht nur für eine angenehme Distanz zum Alltagstrubel, sondern auch für **optimale Besonnung**, viel Licht und ein spürbar offenes Wohngefühl – zu jeder Jahreszeit.

### Breitenfurt – ein echtes Freizeitparadies vor den Toren Wiens

Breitenfurt gilt seit jeher als Geheimtipp für all jene, die Natur, Bewegung und Familienleben schätzen. Direkt am Wienerwald gelegen, bietet die Umgebung eine außergewöhnliche Vielfalt an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: ausgedehnte Spaziergänge, Lauf- und Radstrecken, Wanderwege, Naturspielplätze sowie zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Outdoor-Aktivitäten beginnen praktisch vor der eigenen Haustüre.

Gleichzeitig überzeugt der Ort durch seine **familienfreundliche Infrastruktur**. Kindergärten, Schulen, Nahversorger, Gastronomie sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind rasch erreichbar und sorgen für einen entspannten, gut organisierten Alltag. Die Anbindung Richtung Wien-Liesing und Mödling ist ebenso hervorragend wie die überregionale Erreichbarkeit über die A21 – ein idealer Lebensmittelpunkt für alle, die stadtnah wohnen und dennoch im Grünen leben möchten.

### Das Grundstück – erhöht, sonnig, privat

Das rund **858 m<sup>2</sup> große Grundstück** ist zweifellos das Herzstück dieser Immobilie. Die **erhöhte Lage** am Hirschentanz, kombiniert mit der sehr schönen Ausrichtung, sorgt für ganztägige Helligkeit, angenehme Besonnung und ein offenes, freundliches Ambiente. Der liebevoll eingewachsene Garten mit hohen Hecken bietet ein außergewöhnliches Maß an **Privatsphäre und Ruhe** – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert spielen und Erwachsene zur Ruhe kommen können.

Ob Gartenfeste im Sommer, entspannte Nachmittage im Grünen oder ruhige Abende auf der Terrasse – dieses Grundstück bietet Raum für Lebensqualität, Rückzug und persönliche Entfaltung. Die Größe, Lage und Beschaffenheit eröffnen zudem **attraktive**



**Zukunftsperspektiven**, sei es durch eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands oder durch die Realisierung eines neuen Wohnkonzepts.

## **Das Haus – solide Basis mit Entwicklungspotenzial**

Das bestehende **Einfamilienhaus in ELK-Bauweise (Baujahr 1986)** präsentiert sich in gepflegtem, grundsätzlich sofort bewohnbarem Zustand. Mit einer Wohnfläche von rund **114 m²**, mehreren Zimmern, einem **vollwertigen Keller** sowie einer **integrierten Garage** bietet das Haus eine solide Substanz und eine funktionale Raumaufteilung – ideal für Familien.

Gleichzeitig eröffnet das Objekt die Möglichkeit, das Haus **schrittweise zu modernisieren und zeitgemäß anzupassen**. Die Grundstruktur ist gut, die Nutzung flexibel, und mit überschaubaren Maßnahmen lässt sich hier ein modernes, individuelles Zuhause schaffen. Alternativ bietet das außergewöhnliche Grundstück auch die Option, langfristig einen **Neubau nach eigenen Vorstellungen** zu realisieren – ein seltener Spielraum, der diese Liegenschaft besonders wertvoll macht.

## **Eine seltene Gelegenheit**

Diese Immobilie vereint auf besondere Weise **Lagequalität, Naturverbundenheit, Ruhe und Entwicklungspotenzial**. Sie richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben. Ein Zuhause für Familien, die Wert auf Lebensqualität legen – heute und in Zukunft.

## **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.

**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.

## **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