

**Entzückender Baugrund mit Althaus in Grünruhelage am  
Waldrand - Aufschließungsabgabe bezahlt!**



Blick Richtung Nordost

**Objektnummer: 95356**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



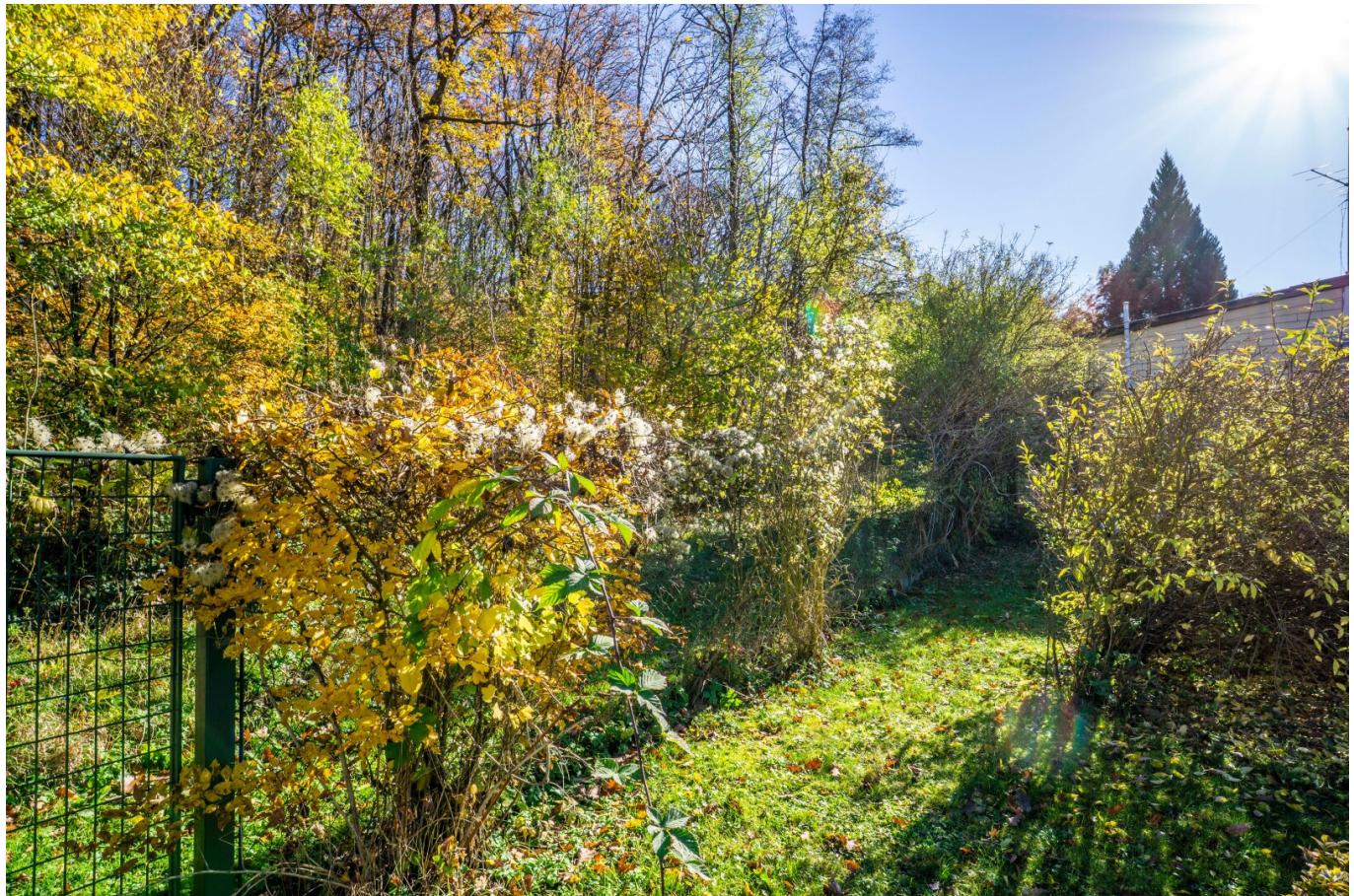
### Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 88 36 1414

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





## Objektbeschreibung

Die **rechteckige Liegenschaft** in West-Ost-Ausrichtung befindet sich in einer **wunderschön ruhigen Wohngegend in Breitenfurt Ost**. In einer reinen Siedlungsstraße ohne Durchzugsverkehr gelegen, grenzt das angebotene Grundstück im Osten unmittelbar an einen der 14 Breitenfurter Gemeindewälder und hat zu diesem auch einen direkten Zugang. Ein beliebtes Ausflugsgasthaus, die Wiener Hütte in Kaltenleutgeben, erreicht man nach einem Spaziergang durch den Wald schon nach 15 Minuten.

Volksschule, Gemeindeamt und die Mehrzweckhalle sind nur etwa 800 Meter von der Liegenschaft entfernt und auch sehr gut zu Fuß erreichbar. Kindergarten und Musikschule in nördlicher Richtung erreicht man schon nach 500 Metern. Mit einem eigenen Schülerkurs sind weiterführende Schulen wie das Schulzentrum Norbertinum in Tullnerbach oder das Kollegium Kalksburg in Wien Liesing gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle heißt Breitenfurt Grüner Baum und liegt 700 Meter entfernt auf der Hirschtanzstraße.

Entlang der Hauptstraße findet man nach etwa einem Kilometer diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer und Billa, ein Ärztezentrum, die Apotheke, eine Raika, die Polizeiinspektion und verschiedene Gewerbebetriebe. Zur sportlichen Freizeitgestaltung stehen Rad- und Wanderwege, ein Golfplatz, zwei Tennishallen und ein Sportplatz sowie diverse Reitställe zur Verfügung. In schneereichen Wintern geht sogar der Schilift Breitenfurt in Betrieb. Das Einkaufszentrum Riverside in Liesing ist nur wenige Autominuten entfernt und auch mit dem Autobus (Linie 253/254 bis Wien Alte Bräuerei Liesing) zu erreichen, der Liesinger Bahnhof liegt eine Haltestelle weiter.

Das Grundstück befindet sich im **Bauland Wohngebiet**. Es dürfen max. **2 Wohneinheiten** errichtet und **max. 143 m<sup>2</sup> in offener Bauweise verbaut** werden. Die Vorgartentiefe von mind. 4 Metern (Baufluchtlinie) muss eingehalten werden, das Grundstück hat die Widmung "GH" - Gebäude am Hang. Das heißt, die **max. Gebäudehöhe beträgt 5 Meter**, diese darf talseitig aber um jenes Maß überschritten werden, um welches das Gelände abfällt, jedoch max. 2 m. Sollten diese 5 Meter überschritten werden, wird eine Ergänzungsabgabe auf Bauklasse II an die Gemeinde Breitenfurt fällig. Strom, Wasser- und Mischwasserkanalanschluss sind vorhanden. Es müssen je Wohneinheit 2 KFZ-Abstellplätze auf Eigengrund, Garagen können im vorderen Bauwich mit einem Mindestabstand von 2 Metern zur Straßenflucht, errichtet werden.

Es gelten die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz sowie insbesondere die Verordnungen zum aktuell gültigen Bebauungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt.

Auf dem Grundstück befinden sich ein abbruchreifes Häuschen aus dem Jahr 1933 sowie eine Blechgarage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <8.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap