

**Sonniges Baugrundstück mit Aussicht zwischen  
Wienerwald und Wien | direkt vom Eigentümer|  
provisionsfrei!**



Grundstück Breitenfurt - Sicht vom Hang auf die Hauptstraße 31

**Objektnummer: 2165/71**

**Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Nebenkosten: € 28.259,80 (GrESt 3,5%, GBG 1,1%, Notar, Admin. Abwicklung, Grundbuchsdurchführung)

## Ihr Ansprechpartner

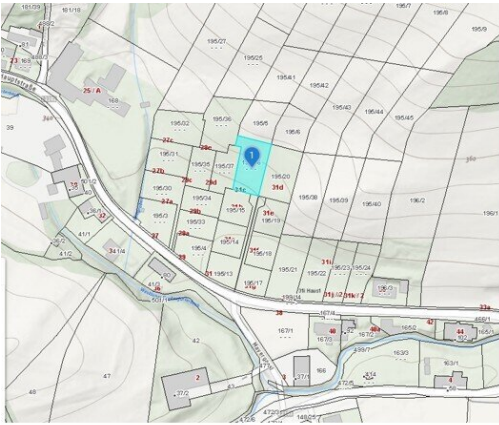


### **Famosahaus Bauträger GmbH**

Famosahaus Bauträger GmbH  
Schönbrunner Str. 225/  
1120 Wien

T +43 1 817 18 07

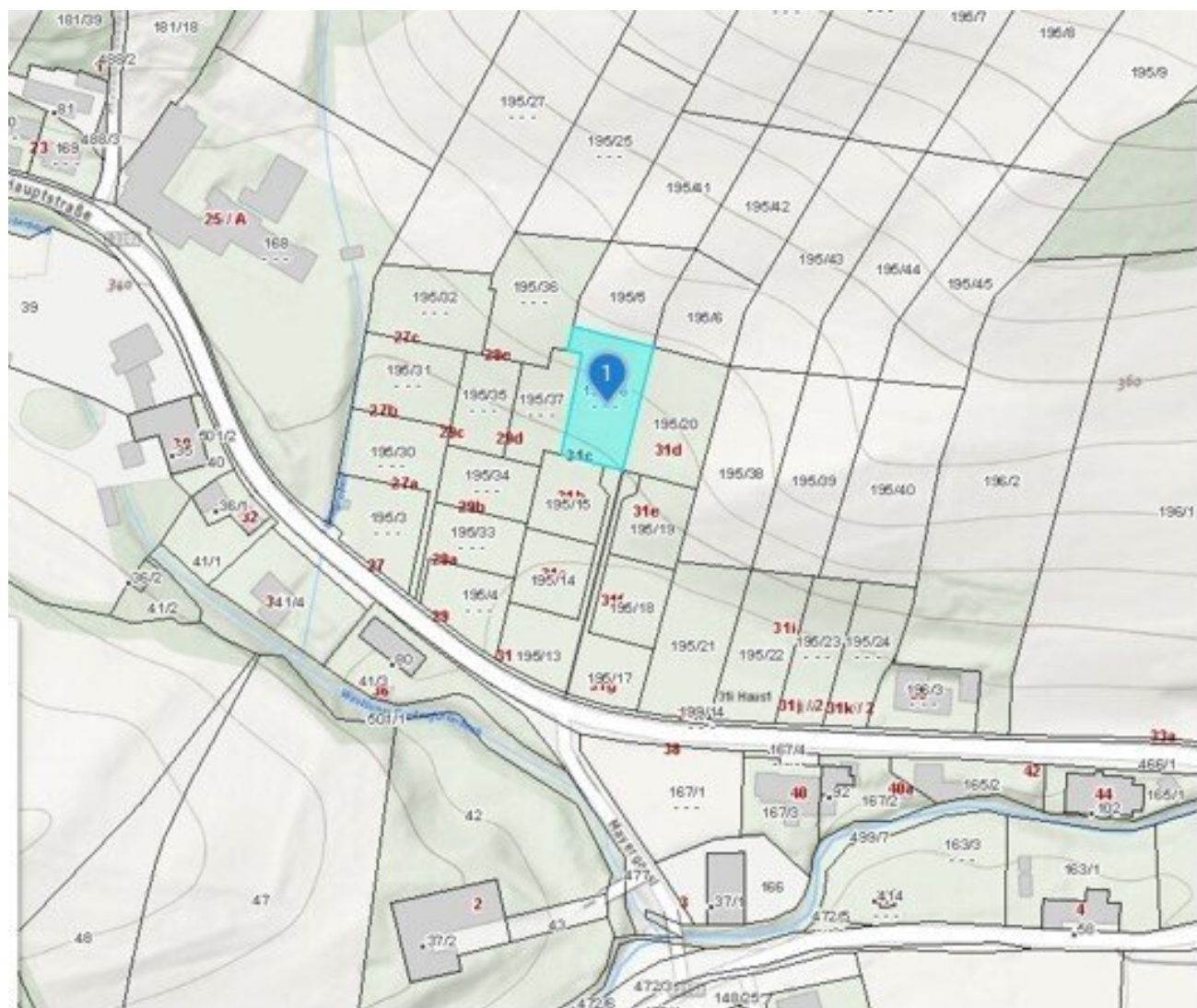
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



[Grundstückskataster NÖ Atlas Grundstücksdaten Adressen](#)







Grundstückskataster NÖ Atlas Grundstücksdaten Adressen

## Objektbeschreibung

Dieses Grundstück in Breitenfurt bei Wien bietet eine Wohnperspektive, die heute besonders geschätzt wird: **naturnah, ruhig und familienfreundlich** – zugleich mit angenehmer Nähe zur Stadt. An der **Wiener Stadtgrenze** gelegen, verbindet die Lage die Lebensqualität des Wienerwalds mit den Vorzügen einer gut erreichbaren urbanen Infrastruktur.

Mit einer **Grundstücksfläche von 953 m<sup>2</sup>**, davon 352 m<sup>2</sup> Grünfläche, eröffnet die Liegenschaft vielseitige Möglichkeiten für die Realisierung eines individuellen Wohnprojekts mit großzügigem Freiraum. Die Bebauungsbestimmungen sehen eine offene Bebauung vor. Laut Dichtediagramm sind rund 168,25 m<sup>2</sup> bebaubar. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt gemäß § 9 Baukörpergestaltung 5 Meter zuzüglich Geländegefälle, maximal jedoch 7 Meter.

Breitenfurt steht für ein Wohnumfeld, das Ruhe und Natur mit einer hohen Lebensqualität im Alltag verbindet. **Bildungs- und Betreuungseinrichtungen** sowie **medizinische Versorgung** sind im Ort vorhanden und sorgen für kurze Wege. Die nahegelegene **Busanbindung** der Linie 250 Richtung **Wien Liesing** ergänzt diese Lagequalität um eine praktische Verbindung in die Stadt.

Auch der Freizeitwert der Umgebung trägt wesentlich zur Attraktivität bei: Wälder, Spazier- und Radwege sowie die **Naherholungsgebiete des Wienerwalds** prägen das Lebensgefühl dieser Lage. So entsteht hier ein Ort, an dem sich Freiraum, Naturverbundenheit und Stadtnähe auf besonders stimmige Weise vereinen.

Ein Grundstück für Menschen, die nicht einfach nur bauen, sondern bewusst einen Wohnort mit Qualität und Perspektive schaffen möchten.

**Kaufpreis Grundstück: € 549.000,-**

Inkl. Aufschließungsabgabe an die Gemeinde

Nebenkosten: € 28.259,80

Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbucheintragungsgebühr 1,1%, Kosten Notar, Administrative Abwicklung, Grundbuchsdurchführung

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Details zu den Bebauungsbestimmungen und Finanzierungsmöglichkeiten!**

***famosa Haus - Qualität und Erfahrung seit mehr als 25 Jahren.***

***Provisionsfrei, direkt vom Eigentümer!***

*Disclaimer - KI-bearbeitete Fotos:*

*Die dargestellten Schaubilder wurden teilweise digital bearbeitet bzw. mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.250m  
Klinik <3.250m  
Apotheke <3.750m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.250m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.250m  
Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <8.250m  
Autobahnanschluss <7.250m  
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap