

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



Objektnummer: 25675

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,13 m ²
Nutzfläche:	114,13 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	745,00 m ²
Keller:	37,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

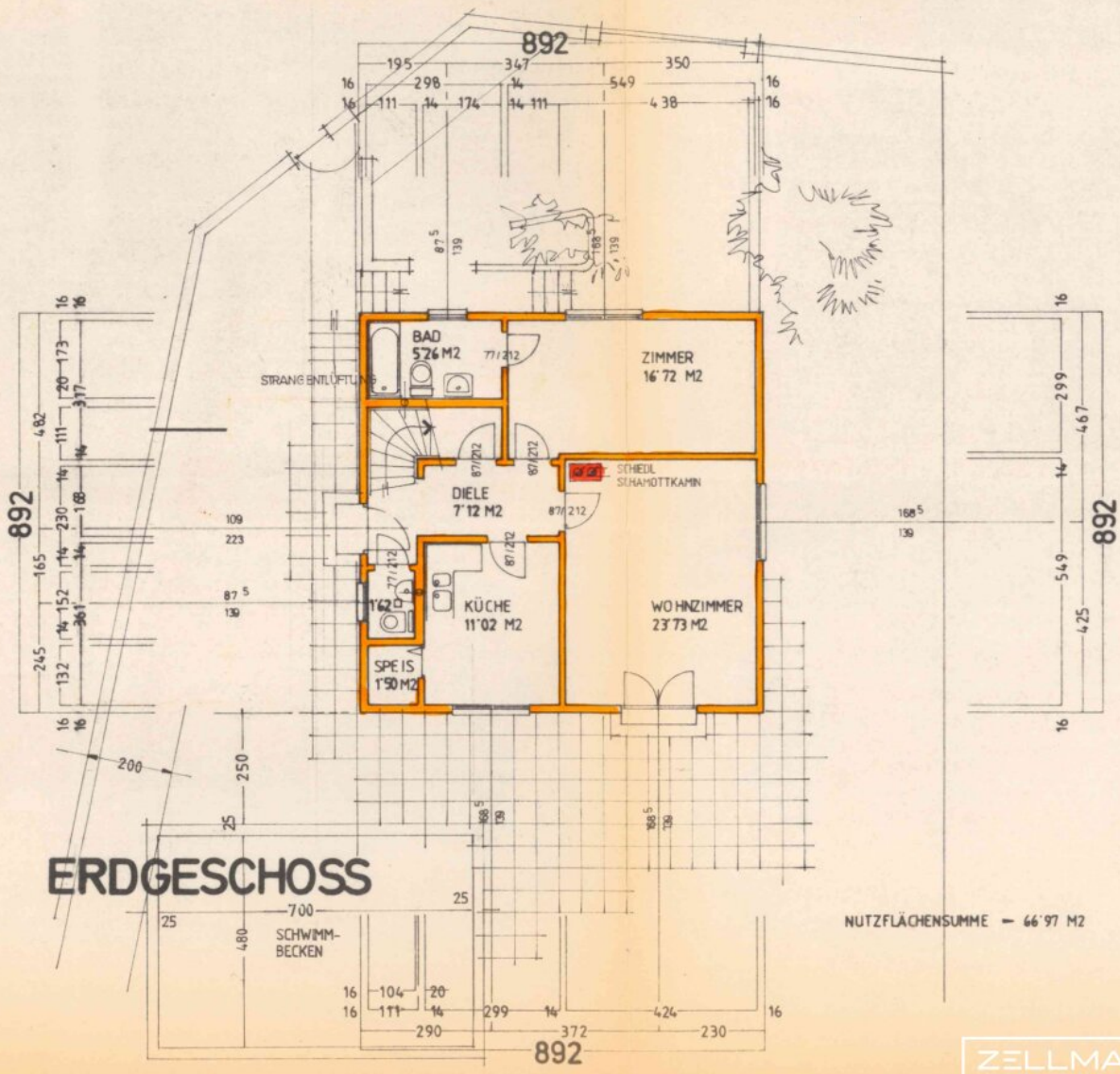


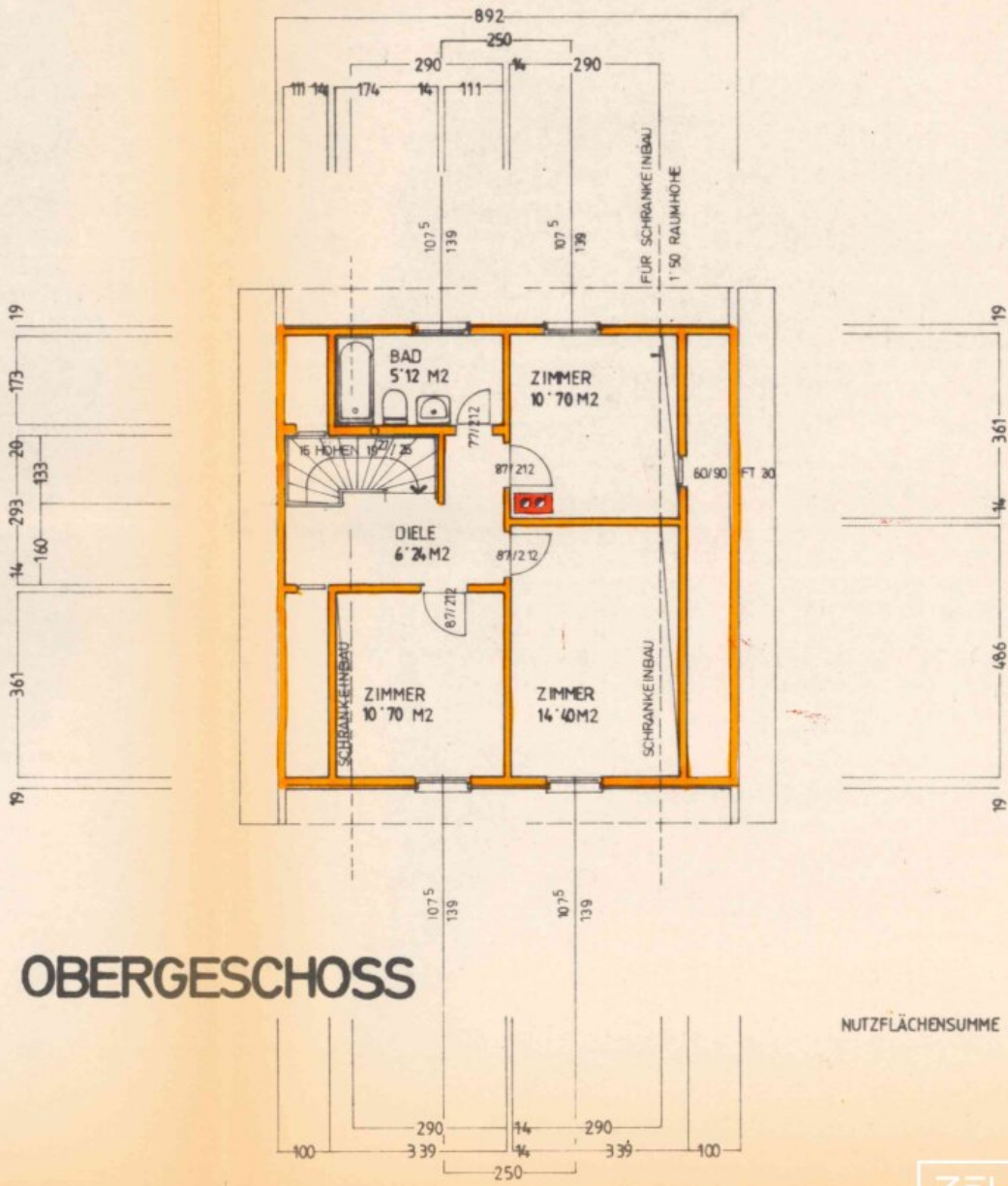








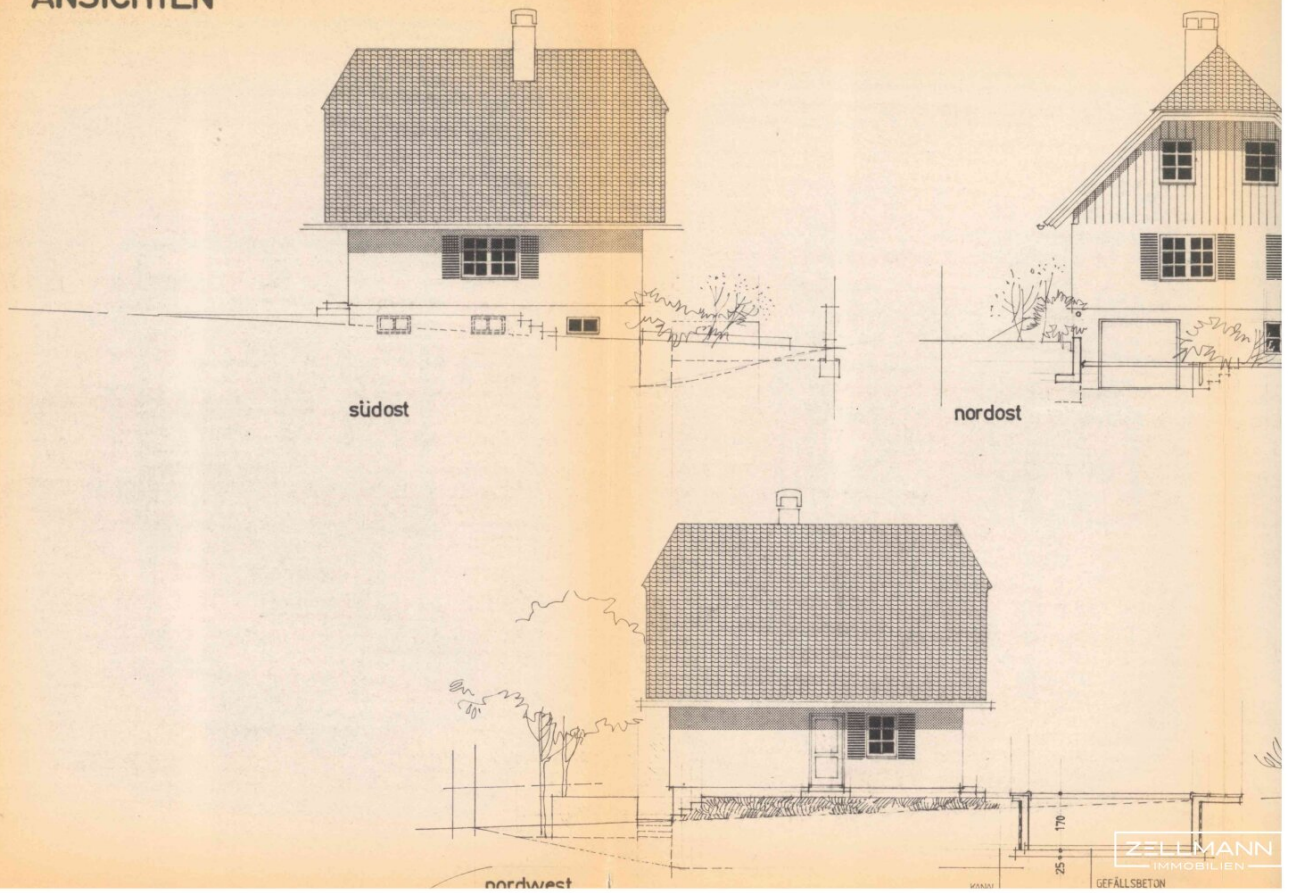




OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHENSUMME = 47.16 M²

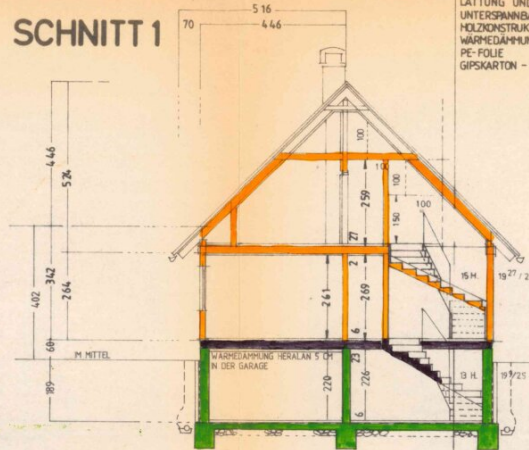
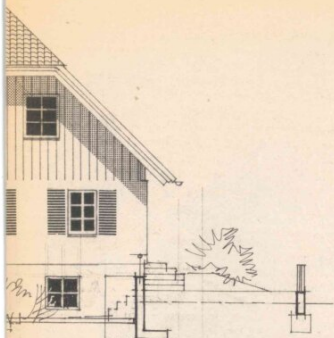
ANSICHTEN



SNITT 1

DACHNEIGUNG 45°

BRAMAC ALPENDACHSTEIN
LATTUNG UND KONTERLATTUNG
UNTERSÄNNBAHN
HELVENSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 100 MM TELLWOLLE
PE-FOLIE
GIPSKARTON - FEUERSCHUTZPLATTE 18 MM



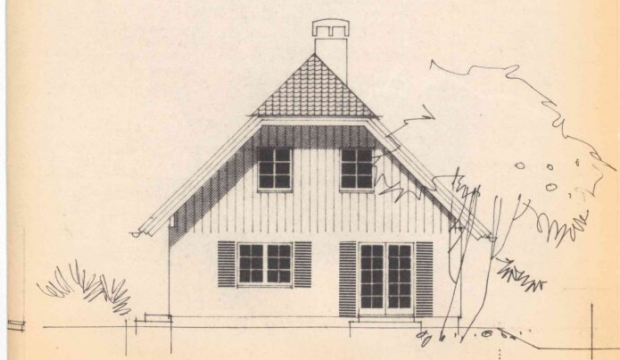
WANDAUFBAU:
KUNSTHARZ EDELPUTZ
UNTERPUTZ
HERAKLITHPLATTE
BAUSPANPLATTE V 100 G
HELVENSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG
PE-FOLIE
GIPSKARTON FEUERSCHUTZPLATTE 125 MM

BODENBELAG
ESTRICH MIT TRITTSCHALLDÄMMUNG
BAUSPANPLATTE 19 MM
HELVENSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 50 MM TELLWOLLE
PE-FOLIE
BAUSPANPLATTE V 20
GIPSKARTON FEUERSCHUTZPLATTE

BODENBELAG
ESTRICH
WÄRME- UND TRITTSCHALLDÄMMUNG
AUSGLEICHSESTRICH
FERTIGTELLECKE

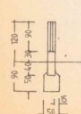
ESTRICH
FEUCHTIGKEITSSPERRE
UNTERLAGSBETON
FOLIE-ROLLERUNG

nord ←



südwest

100
4.00



einfridung BRETTERZAUN AUF BETONSÖCKEL

ZELLMANN
IMMOBILIEN

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 Wohngenden 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 m² 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.

"Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass es sich um ein gebrauchtes Objekt handelt und insbesondere im Kellerbereich Feuchtigkeitserscheinungen nicht ausgeschlossen werden können bzw. vorhanden sind. Dies wurde bei der Kaufpreisgestaltung bereits berücksichtigt."

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 <1.000m
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