

Großzügiges Baugrundstück in Aussichtslage am Wienerwaldrand



Direkt angrenzende Felder und Wiesen

Objektnummer: 1579

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Heizwärmebedarf:	G 394,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	698.000,00 €
Kaufpreis / m²:	515,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 48 48 48 0

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







Objektbeschreibung

Am Ende einer ruhigen Sackgasse in Breitenfurt bietet dieses rund **1.354 m² große Grundstück** eine besondere Kombination aus Grünlage, Weitblick und Nähe zur Wiener Stadtgrenze. Die erhöhte Lage eröffnet einen schönen Blick über die umliegende Landschaft und schafft ein Wohngefühl, das Ruhe, Natur und Privatsphäre verbindet.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Käufer, die einen individuellen Neubau in naturnaher Umgebung realisieren möchten. Aufgrund der Widmung sind bis zu zwei Wohneinheiten möglich, wodurch sowohl ein großzügiges Einfamilienhaus als auch ein Doppelhaus oder ein Projekt für zwei Wohneinheiten denkbar ist.

Highlights

- Rund 1.354 m² Eigengrund
- Ruhige Sackgassenlage
- Schöner Fern- und Grünblick
- Sonnige Südwest-Ausrichtung
- Bauland-Wohngebiet
- Maximal zwei Wohneinheiten möglich
- Ca. 223 m² bebaubare Fläche pro Ebene möglich
- Anschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Kanal vorhanden
- Bestehende Einfriedung und elektrisches Einfahrtstor
- Wiener Stadtgrenze in wenigen Minuten erreichbar

- Naturnahe Lage im Wienerwald

Bebauung und Nutzungsmöglichkeiten

Laut aktuellem Bebauungsplan können rund 17 % der Grundstücksfläche verbaut werden. Daraus ergibt sich eine bebaubare Fläche von etwa 223 m² pro Ebene. Die Widmung ermöglicht maximal zwei Wohneinheiten und eröffnet damit attraktive Optionen für Eigennutzer, Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Ob modernes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, Doppelhaus oder ein Wohnkonzept mit zwei Einheiten: Die Grundstücksgröße und Lage bieten eine solide Grundlage für unterschiedliche Wohnideen.

Bestand und Anschlüsse

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Einfamilienhaus aus den späten 1960er Jahren. Das Gebäude wurde laufend gepflegt und zuletzt vermietet. Je nach Planung kann der Bestand bis zur Umsetzung eines Neubauprojektes genutzt werden.

Sämtliche wesentlichen Anschlüsse wie Strom, Wasser, Gas und Kanal sind bereits vorhanden. Auch die bestehende Einfriedung sowie das elektrische Einfahrtstor bieten praktischen Mehrwert und können bei der weiteren Nutzung der Liegenschaft von Vorteil sein.

Ein massives Holz-Gartenhaus auf Betonfundament sorgt zusätzlich für Stauraum für Gartengeräte, Möbel oder Zubehör.

Natur, Ruhe und Stadtnähe

Die Lage verbindet die Ruhe des Wienerwaldes mit der Nähe zu Wien. Die Stadtgrenze ist rasch erreichbar, zugleich beginnt die Natur praktisch vor der Haustüre. Diese Kombination macht das Grundstück besonders interessant für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden bleiben möchten.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne einen virtuellen Rundgang zur Verfügung, damit Sie sich bereits vorab einen Eindruck von Grundstück, Lage und Ausblick verschaffen können.

Energieverbrauch

HWB: 394,3 kWh/m² | Klasse HWB: G

Kaufpreis

Der Kaufpreis für diesen ca. 1.354 m² großen Eigengrund mit der Widmung Bauland_Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten beträgt 698.000,00 EUR.

Sonstige Angaben

Die monatlichen Gemeindeabgaben für das Bestandsobjekt belaufen sich aktuell auf ca. 96,80 EUR inklusive USt.

Rechtlicher Hinweis

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn kein Kaufvertrag zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht.

Im Falle eines Vertragsabschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar gemäß Honorarverordnung für Immobilienmakler (BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig sind (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer besteht nicht.

Aufgrund des Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes (FAGG) ersuchen wir um Verständnis, dass wir Ihnen weiterführende Objektunterlagen erst nach Bestätigung Ihres Wunsches nach vorzeitigem Tätigwerden sowie nach Aufklärung über Ihre Rücktrittsrechte übermitteln können. Vor Zusendung der Unterlagen erhalten Sie hierzu eine gesonderte E-Mail mit den erforderlichen Informationen.

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Änderungen, Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap