

Mitten im Wienerwald: Baugrund mit Altbestand und Erweiterungspotenzial



Leben mitten im Biosphärenpark

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

Unverbaubarer Fernblick trifft auf seltene Bauoptionen im Wienerwald:

Das rechteckige Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse in sehr ruhiger Lage. Der unverbaute Blick auf Wiesen, Felder und Wälder macht diese Lage besonders lebenswert.

Sonnige Hanglage mit unverbaubarem Panorama und flexibler Bebauung:

Durch die leichte Hanglage ergibt sich nicht nur ein wunderbarer Fernblick, sondern auch sehr gute Möglichkeiten der Verbauung.

Weitblick, Ruhe und Potenzial – eine Kombination, die schwer zu finden ist:

Laut aktuellem Bebauungsplan können rund 17% verbaut werden. Gemäß Tabelle ergibt das 223 m² bebaubare Fläche pro Ebene - sehr viel Platz für Ihren neuen Lebensmittelpunkt. Der Flächenwidmungsplan erlaubt hier maximal 2 Wohneinheiten. Damit wäre es möglich, ein Doppelhaus oder zwei Einzelhäuser zu errichten.

Alles vorhanden: Anschlüsse, Einfriedung und ein nutzbarer Bestand:

Sämtliche Anschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Kanal) sind im Bestandsobjekt bereits vorhanden. Ein elektrisches Einfahrtstor und eine komplette Einzäunung sparen Ihnen zusätzliche Kosten. Das kleine Einfamilienhaus wurde Ende der 1960er Jahre gebaut, ist in einem guten bewohnbaren Zustand und wurde zuletzt vermietet.

Es verfügt über ein Wohnzimmer mit süd-westseitiger Terrasse, zwei Schlafzimmer, eine neue Küche, Bad und WC getrennt (jeweils mit Fenster). Ein großer Kamin im Untergeschoß und diverse Nebenräume komplettieren gemeinsam mit der Garage (elektrisches Tor) das Angebot. Obwohl das Haus schon etwas in die Jahre gekommen ist, wurde es stets serviciert und gepflegt. Eine Gas-Therme und Außenrollläden schaffen zusätzlich Behaglichkeit und Sicherheit. Dennoch entspricht es nicht mehr dem heutigen Lebensstandard und wird daher aufgrund des Baujahres als nahezu wertneutral betrachtet.

Willkommener Zusatz: Gartenhaus für Geräte und Möbel bereits vorhanden:

Ein massives Holz-Gartenhaus auf einem Betonfundament schafft Platz für Gartenmöbel und -geräte.

Lust auf eine Vorab-Besichtigung? Melden Sie sich jetzt für unseren [virtuellen Rundgang](#) an und spazieren Sie durch Ihren künftigen Garten. (Zur Sicherung der Privatsphäre ist eine einmalige, kostenlose Registrierung erforderlich).

ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 394,3 kWh/m² | Klasse HWB: G

SONSTIGE ANGABEN:

Der Kaufpreis für diesen ca. 1.354 m² großen Eigengrund mit der Widmung Bauland_Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten beträgt 698.000 EUR. 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 der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum 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 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

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap