

**DB IMMOBILIEN | Ein Haus mit Geschichte – bereit für  
neuen Glanz**



**Objektnummer: 479**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2384 Breitenfurt bei Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	336,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

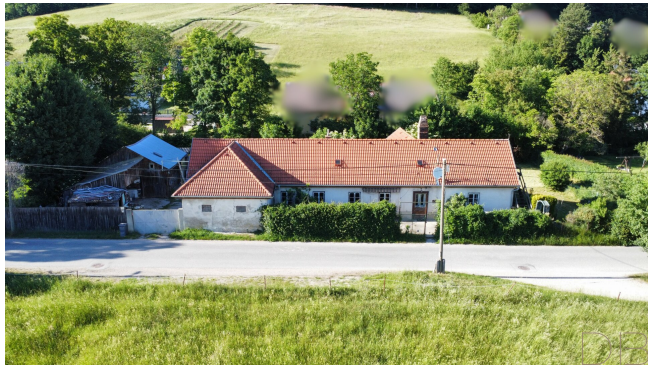


### **Doris Breis**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 46 22 700

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









## Objektbeschreibung

In **idyllischer Grünlage** von **Breitenfurt bei Wien** befindet sich dieses **charmante, stark sanierungsbedürftige Wohnhaus** mit jahrhundertelanger Familiengeschichte. Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit für all jene, die **historischen Bestand** mit **individuellem Gestaltungsspielraum** verbinden möchten.

Die Lage mit direkter Angrenzung an den **Liesingbach** verleiht der Liegenschaft einen **besonderen Charme!**

Das Wohnhaus verfügt über rund **90 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit derzeit **3 Zimmern** und befindet sich auf einem großzügigen **Grundstück** über **1716 m<sup>2</sup> Fläche** mit vielseitigem Potenzial. Der Altbestand weist erheblichen Sanierungsbedarf auf, bietet jedoch eine solide Basis für **Liebhaber historischer Immobilien, kreative Eigennutzer** oder **Investoren mit Vision**.

Besonders hervorzuheben sind bereits erfolgte wichtige Erneuerungen:

- Das Dach samt Dachstuhl wurde im Jahr 2004 erneuert
- Das Dach des Schuppen wurde 2018 erneuert
- Die Pelletsheizung wurde 2010 modernisiert

Der **Schuppen** bietet mit seinen rund **56 m<sup>2</sup> Fläche** eine solide Verwendungsmöglichkeit, ergänzend zu dem überdachten, angrenzenden **ca. 25 m<sup>2</sup> großen Abstellbereich**. Ebenso finden sie einen **ehemaligen Stall**, mit einer Fläche über **ca. 30 m<sup>2</sup>**, angrenzend zum Wohnhaus. Eine Landwirtschaftliche Nutzung ist hier nicht mehr gestattet, lässt jedoch eine durchaus **kreative Gestaltung** dessen zu.

Weiters verfügt das Wohnhaus über einen **ca. 90 m<sup>2</sup> großen, begehbaren Dachboden**, welcher von außen begehbar ist.

Die jahrhundertelange Zugehörigkeit der Liegenschaft innerhalb derselben Familie verleiht dem Anwesen einen **besonderen Charakter** und erzählt Geschichte.

Die ruhige Naturlage kombiniert Erholung im Grünen mit guter Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze und macht diese Immobilie sowohl für Privatpersonen als auch für Bauträger

interessant.

## Highlights

- **Historischer Altbestand mit besonderem Charme**
- **Seit Jahrhunderten in Familienbesitz**
- **Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **Stark sanierungsbedürftig mit großem Potenzial**
- **Dach samt Dachstuhl 2004 erneuert**
- **Dach Schuppen 2018 erneuert**
- **Pelletsheizung 2010 erneuert**
- **Großzügiges Grundstück in Grünruhelage**
- **Mehrere Nebengebäude vorhanden**
- **Erdgewölbekeller**

Eine seltene Gelegenheit für alle, die **großzügiges Wohnen im Grünen** mit **Wiennähe** verbinden möchten.

**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](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Klinik <3.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <7.500m  
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap