

# Großer Garten, viel Platz und beste Lage | Familienhaus im beliebten Hirschentanz



Großzügiges Einfamilienhaus

**Objektnummer: 1609/47116**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschentanzstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	250,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	40,59 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



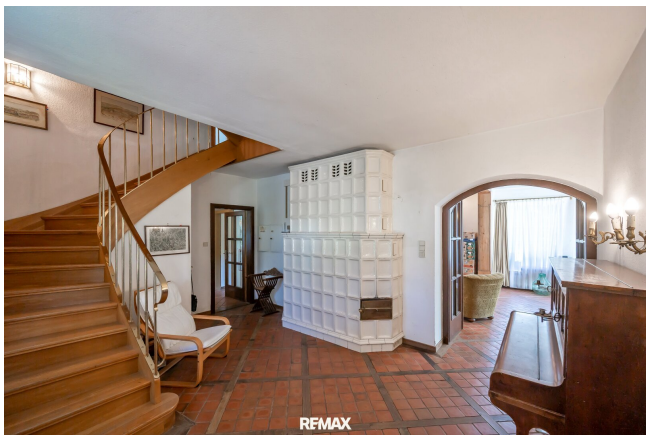
### Karin Prosenik-Resch

Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien

T +43 1 997 1000

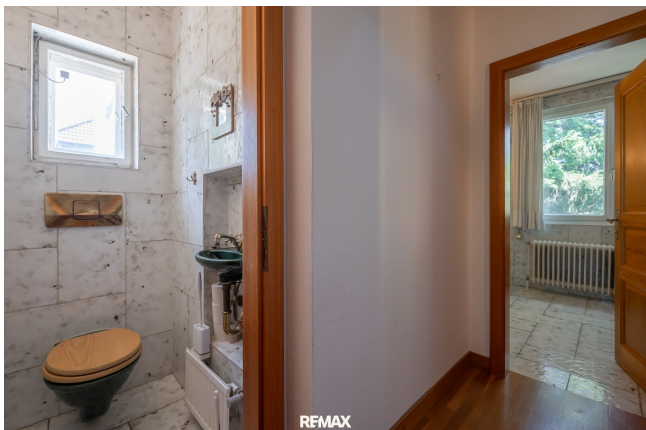














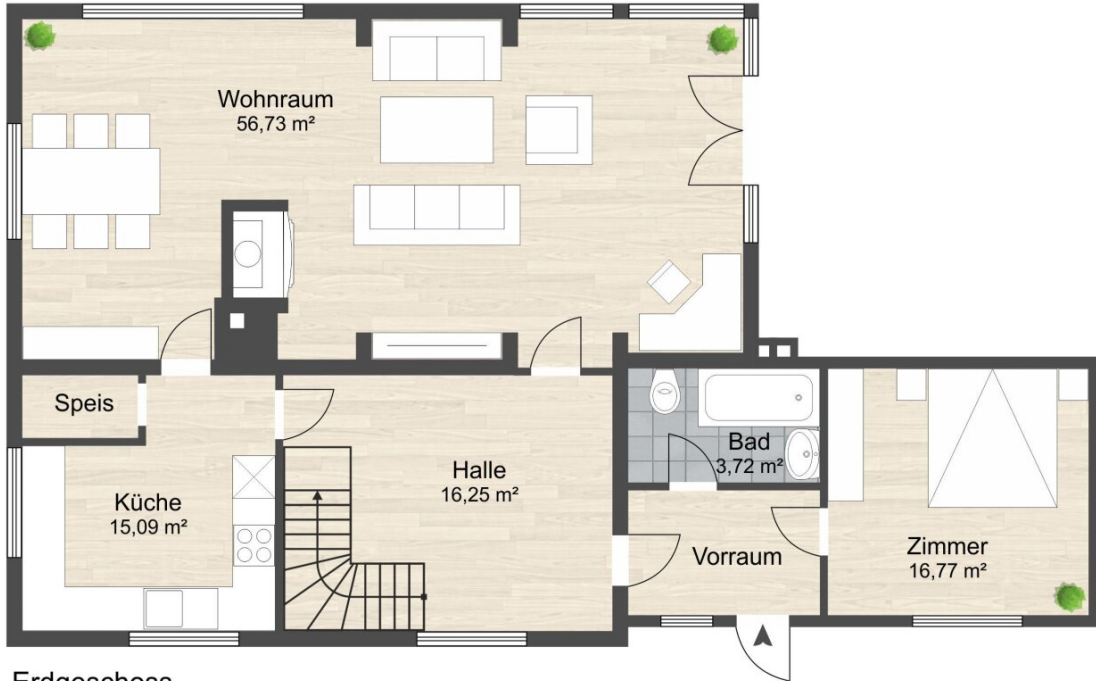












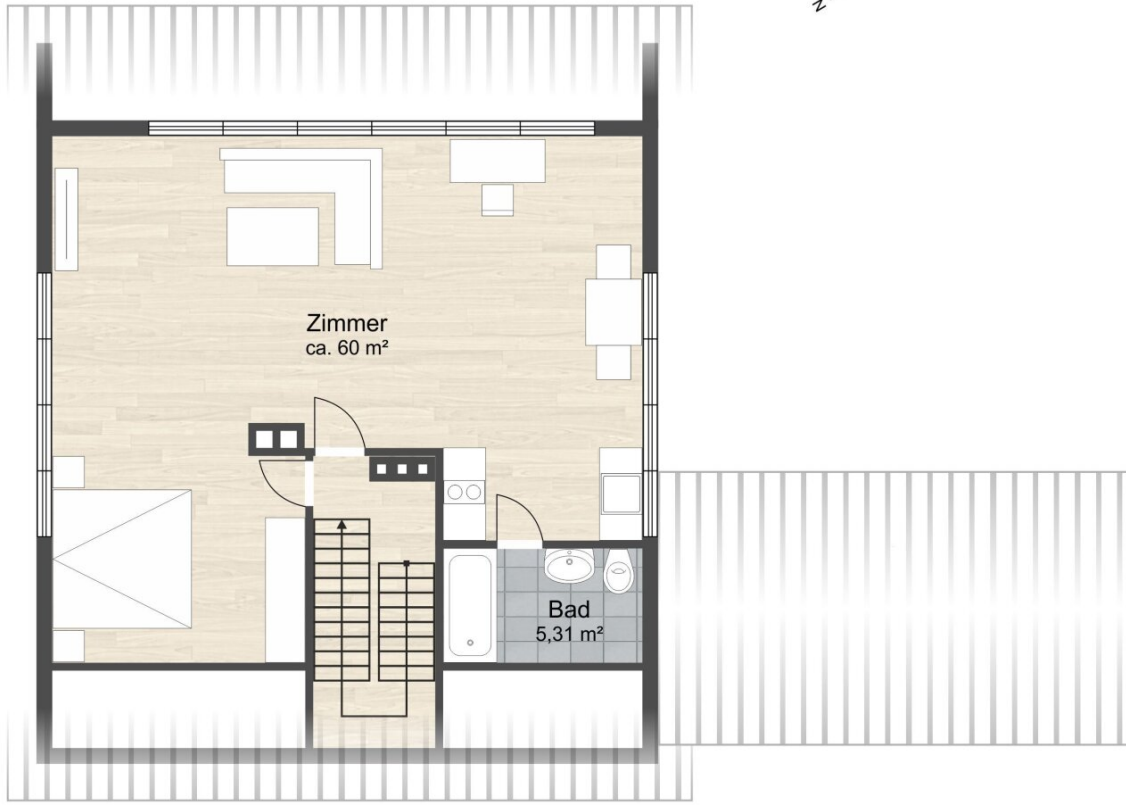
Erdgeschoss

REMAX



Obergeschoss

REMAX



Dachgeschoss

REMAX



Kellergeschoss

REMAX

# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick

- Beliebte und ruhige Wohnlage im Breitenfurter Ortsteil Hirschentanz
- Ca. 849 m<sup>2</sup> Eigengrund mit sonnigem, eingewachsenem Garten
- Rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen mit insgesamt sechs Zimmern
- Ursprünglich 1962 errichtet, Anfang der 1980er Jahre erweitert und ausgebaut
- Großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin und direktem Ausgang in den Garten
- Balkon und Terrassen mit schönem Grünblick
- Wiener Stadtgrenze (Kalksburg/Rodaun) sowie Bahnhof Liesing in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit hervorragender Basis für ein ganz besonderes Zuhause

## Die ausführliche Beschreibung

Auf einem 849 m<sup>2</sup> großen Eigengrund befindet sich dieses Einfamilienhaus mit rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen. Der sonnige, eingewachsene Garten, die ruhige Umgebung und das großzügige Raumangebot bieten beste Voraussetzungen für ein wunderbares Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie.

Das ursprünglich 1962 errichtete Haus wurde Anfang der 1980er Jahre erweitert und ausgebaut. 1986 erfolgte der Ausbau des Dachgeschoßes.

Insgesamt stehen sechs Zimmer, drei Badezimmer und drei WCs zur Verfügung. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin und direktem Ausgang in den

Garten. Balkon und Terrassen schaffen zusätzliche Freiräume und eröffnen immer wieder Ausblicke ins Grüne.

Die Liegenschaft präsentiert sich heute überwiegend im Ausstattungsstandard früherer Jahrzehnte und weist entsprechenden Renovierungsbedarf auf. Gerade darin liegt aber auch die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen. Die Kombination aus viel Platz, schönem Eigengrund und der hervorragenden Lage schaffen beste Voraussetzungen, um hier für viele Jahre den Mittelpunkt des Familienlebens zu gestalten.

## **Lage**

Der Hirschentanz zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen Breitenfurts. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Gärten, viel Grün und einer angenehmen Ruhe. Spazier-, Wander- und Laufstrecken beginnen praktisch vor der Haustüre und verleihen der Gegend einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zu Wien: Die Wiener Stadtgrenze bei Kalksburg ist in wenigen Minuten erreichbar, der Bahnhof Wien Liesing und das Einkaufszentrum Riverside liegen nur rund 15 Fahrminuten entfernt. Auch Perchtoldsdorf, Purkersdorf und Pressbaum sind mit dem Auto rasch erreichbar.

Natur, Ruhe und die Nähe zu Wien machen den Hirschentanz seit Generationen zu einer besonders geschätzten Wohnlage.

Ein Energieausweis ist in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Klinik <1.250m  
Apotheke <1.750m  
Krankenhaus <4.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <9.250m  
Universität <8.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <9.250m

Straßenbahn <5.750m

Bahnhof <6.250m

Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap