

Hier entsteht Ihr Traumhaus – oder zwei. Großzügiges Baugrundstück mit Fernblick nahe Wien



Direkt angrenzende Felder und Wiesen

Objektnummer: 1590

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:	648.000,00 €
Kaufpreis / m²:	478,58 €
Betriebskosten:	88,00 €
USt.:	8,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Werner Schediwy

Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 49 49 0

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











Objektbeschreibung

Manche Grundstücke bieten Platz. Dieses eröffnet Möglichkeiten.

Auf rund **1.354 m² Eigengrund** können Sie Ihren persönlichen Wohnraum verwirklichen – großzügiger, freier und beeindruckender als auf vielen Neubaugrundstücken rund um Wien.

Die erhöhte Aussichtslage schenkt Ihnen einen herrlichen Fernblick über die Landschaft. Von der zukünftigen Terrasse oder dem Wohnbereich genießen Sie Abend für Abend spektakuläre Sonnenuntergänge und das Gefühl, weit weg vom Alltag zu sein – obwohl das Wiener Stadtgebiet nur wenige Fahrminuten entfernt liegt.

Doch nicht nur die Lage macht diese Liegenschaft besonders.

Die Widmung erlaubt **bis zu zwei Wohneinheiten**. Dadurch eröffnet sich eine Vielzahl attraktiver Möglichkeiten:

- ein repräsentatives Einfamilienhaus mit außergewöhnlicher Wohnfläche,
- ein modernes Doppelhaus für zwei Familien,
- ein Mehrgenerationenprojekt
- oder Wohnen und Vermieten auf einem Grundstück.

Mit einer möglichen **Bebauungsfläche von rund 223 m² pro Ebene** bietet das Grundstück ideale Voraussetzungen für großzügige Architektur mit viel Licht, Offenheit und Wohnkomfort.

Gerade im begehrten Wiener Umland werden Grundstücke dieser Größe, Qualität und Bebaubarkeit immer seltener.

Highlights

- ca. **1.354 m² Eigengrund**
- traumhafte Aussichtslage mit unverbaubarem Fernblick

- absolute Ruhelage am Ende einer Sackgasse
- Wiener Stadtgrenze in wenigen Minuten erreichbar
- begehrte Wohnlage im Speckgürtel von Wien
- hervorragende Infrastruktur direkt in der Marktgemeinde
- Bauland-Wohngebiet
- **bis zu ca. 223 m² bebaubare Fläche pro Ebene**
- Widmung für **maximal zwei Wohneinheiten**
- ideal für exklusives Einfamilienhaus oder modernes Doppelhaus
- sämtliche Anschlüsse bereits vorhanden
- bestehendes elektrisches Einfahrtstor und Einfriedung

Bebauung – Ihrer Fantasie sind (fast) keine Grenzen gesetzt

Ob elegante Architektenvilla mit beeindruckender Glasfront, modernes Doppelhaus für zwei Familien oder großzügiges Mehrgenerationenwohnen – dieses Grundstück bietet den Raum, außergewöhnliche Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen.

Gemäß aktuellem Bebauungsplan können rund **17 % der Grundstücksfläche verbaut** werden. Dadurch ergibt sich eine mögliche Bebauungsfläche von rund **223 m² pro Ebene**.

Die Widmung erlaubt **maximal zwei Wohneinheiten** und eröffnet damit sowohl Eigennutzern als auch Bauträgern interessante Perspektiven.

Grundstücke dieser Größe mit dieser Bebaubarkeit und gleichzeitig so kurzer Distanz nach Wien sind heute nur noch selten am Markt verfügbar.

Altbestand

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein gepflegtes Einfamilienhaus aus den späten 1960er Jahren, das zuletzt vermietet wurde.

Dadurch bietet sich Ihnen maximale Flexibilität: Nutzen Sie den Bestand vorübergehend weiter, erzielen Sie Mieteinnahmen oder verwirklichen Sie Ihr Neubauprojekt ganz nach Ihrem persönlichen Zeitplan.

Alle wesentlichen Anschlüsse wie Strom, Wasser, Gas und Kanal sind bereits vorhanden.

Ob großzügiges Familienanwesen, modernes Doppelhaus oder wertbeständige Investition – dieses Grundstück bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen im Grünen mit der Nähe zu Wien zu verbinden.

Fordern Sie jetzt unseren virtuellen Rundgang an und erleben Sie schon heute die außergewöhnliche Aussicht und das Potenzial dieser besonderen Liegenschaft.

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 648.000,00 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 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