Ruhepol mit Weitblick: 1.354 m² Eigengrund am Wienerwald! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26663

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,40 m²
Nutzfläche:	134,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.246,00 m²
Keller:	13,80 m²
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien














ZELLMANN
IMMOBILIEN

GRUNDRISS

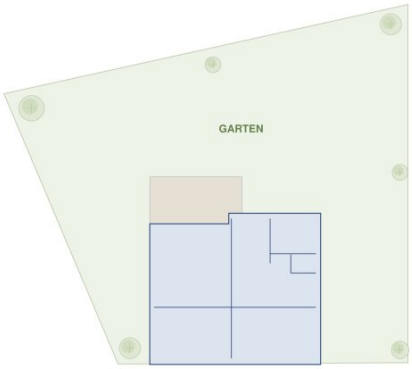
Obergeschoss

Hammerlwiese | 2384 Breitenfurt bei Wien



GARTEN & AUSSENBEREICH

Übersicht der dargestellten Außenflächen



Die Übersicht dient der räumlichen Orientierung.
Grundstücksgrenzen sind schematisch dargestellt.

RAUMFLÄCHEN

	ca. m²
Wohnen / Essen	19,8
Zimmer 1	13,2
Zimmer 2	14,3
Küche	5,5
Bad	4,9
WC	1,6
Diele	7,6

3 Zimmer | Separate Küche | Terrasse

Schematische Darstellung ohne Maßstab. Raumflächen gemäß Vorlage; Möblierung beispielhaft.

GRUNDRISS

Untergeschoss

Hammerlwiese | 2384 Breitenfurt bei Wien



GARTEN & ZUFAHRT

Übersicht der dargestellten Außenflächen



Schematische Übersicht der Außenanlagen.
Umlaufende Begrünung als Gestaltungsdarstellung.

RAUMFLÄCHEN

	ca. m²
Garage	**33,4**
Eingang / Diele	**20,6**
Technikraum	**6,2**
Wirtschaftsraum	**7,7**

Garage mit direktem Hauszugang

Interne Stiege zum Obergeschoss

Objektbeschreibung

Ein Garten voller Möglichkeiten – Ihr Rückzugsort mit Weitblick

Ein weitläufiges Grundstück, offene Wiesen im Hintergrund und ein Blick, der in die Ferne führt: Diese Liegenschaft in Breitenfurt bei Wien verbindet **rund 1.354 m² Eigengrund** mit einer besonderen Lage am Ende einer Sackgasse. Hier finden Menschen, die Ruhe suchen und ihre freie Zeit gerne draußen verbringen, viel Platz für ein Leben im Grünen.

Das bestehende Einfamilienhaus mit drei Zimmern, Westterrasse und Garage ergänzt den großzügigen Garten. Sein überschaubares Raumangebot und der vorhandene Modernisierungsbedarf eröffnen die Möglichkeit, den Bestand nach persönlichen Wohnvorstellungen zu gestalten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** ca. 1.354 m² Eigengrund in leichter bis mäßiger Hanglage
- **Lage:** ruhiges Sackgassenende in Breitenfurt bei Wien, rückwärtig angrenzendes Grünland und schöne Fernsicht
- **Haus:** Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise, Baujahr 1968
- **Raumangebot:** drei Zimmer, separate Küche, Bad mit Fenster und separates WC
- **Flächen:** obere Wohnebene rund 67 m²; zusätzlich ca. 20,60 m² Eingangsbereich im Untergeschoß
- **Im Freien:** ca. 20 m² Westterrasse, weitläufiger Garten und Gartenhaus
- **Nebenflächen:** ca. 33,40 m² Garage sowie Technik- und Wirtschaftsraum
- **Kaufpreis: EUR 599.000,- – fair kalkulierter Fixpreis**

Viel Platz für das Leben unter freiem Himmel

Der Garten prägt den Charakter dieser Liegenschaft. Nach hinten schließt die offene Grünlandkulisse an; sie verleiht dem Grundstück ein angenehmes Gefühl von Weite. Die Hanglage bietet Raum für unterschiedliche Gartenbereiche – vom Sitzplatz zum Lesen über eigene Beete bis zur freien Wiese. Wer gerne gärtnert, draußen isst oder einfach den Blick schweifen lässt, findet hier den passenden Rahmen.

Unmittelbar vor dem Wohnbereich liegt die **westseitige Terrasse**. Ihre Ausrichtung macht sie zu einem schönen Platz für Nachmittage und Abende im Freien. Ein Gartenhaus ergänzt die Außenanlagen.

Ein Haus mit direkter Verbindung zum Garten

Auf der oberen Wohnebene bildet das Wohn- und Esszimmer den Mittelpunkt. Die weit zu öffnende Terrassentür verbindet den Innenraum mit dem Garten. Zwei weitere Zimmer bieten Platz zum Schlafen oder Arbeiten; eines davon wird über den Wohnbereich erschlossen. Die separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein eigenes WC vervollständigen diese Ebene.

Im Untergeschoß befinden sich der Eingangsbereich, ein Technikraum und ein Wirtschaftsraum. Die Garage ist direkt mit dem Haus verbunden. Die Flächen dieser Ebene ergänzen das Raumangebot und sind von der oberen Wohnebene getrennt zu betrachten.

Bestand und Ausstattung

Das 1968 errichtete Ziegelmassivhaus verfügt über Parkettböden, doppelt verglaste Fenster und teilweise elektrisch bedienbare Außenrollläden. Zur vorhandenen Haustechnik zählen eine Gaszentralheizung und ein zusätzlicher Ofen. Ein elektrisches Einfahrtstor und ein automatisch bedienbares Garagentor ergänzen die Ausstattung.

Das Gebäude entspricht in wesentlichen Teilen einem älteren Ausstattungsstandard und weist **technischen und energetischen Modernisierungsbedarf** auf. Die Stärke des Angebots liegt im großzügigen Eigengrund, seiner Lage und der Möglichkeit, dem bestehenden Haus eine persönliche Handschrift zu geben.

Breitenfurt – naturnah wohnen, Wien verbunden bleiben

Die Lage am Ende einer Sackgasse spricht besonders Menschen an, die ein ruhiges Wohnumfeld mit Landschaftsbezug schätzen. Das Umfeld ist von Einfamilienhäusern geprägt. Die Wald- und Wiesenlandschaft des Wienerwaldes bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Freien.

Im Gemeindegebiet stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine

Volksschule und medizinische Versorgung zur Verfügung. Die Regionalbuslinie 250 verbindet Breitenfurt mit Wien-Liesing. Die ruhige Siedlungslage erfordert bei alltäglichen Wegen eine entsprechende Mobilitätsplanung; ein eigenes Fahrzeug erleichtert Einkäufe und Erledigungen.

Unser Resümee

Eine Liegenschaft für Menschen, die **Garten, Ruhe und Fernsicht** zu einem festen Teil ihres Alltags machen möchten. Der großzügige Freiraum und das bestehende Haus bieten eine ansprechende Grundlage für ein individuell gestaltetes Zuhause im Grünen.

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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig

bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

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