

**"Traumlage am Hirschentanz | Sofort beziehbares Haus
auf 858 m² Grund – ideal für Sanierung oder Neubau!" |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23617

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,13 m ²
Nutzfläche:	114,13 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	745,00 m ²
Keller:	37,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



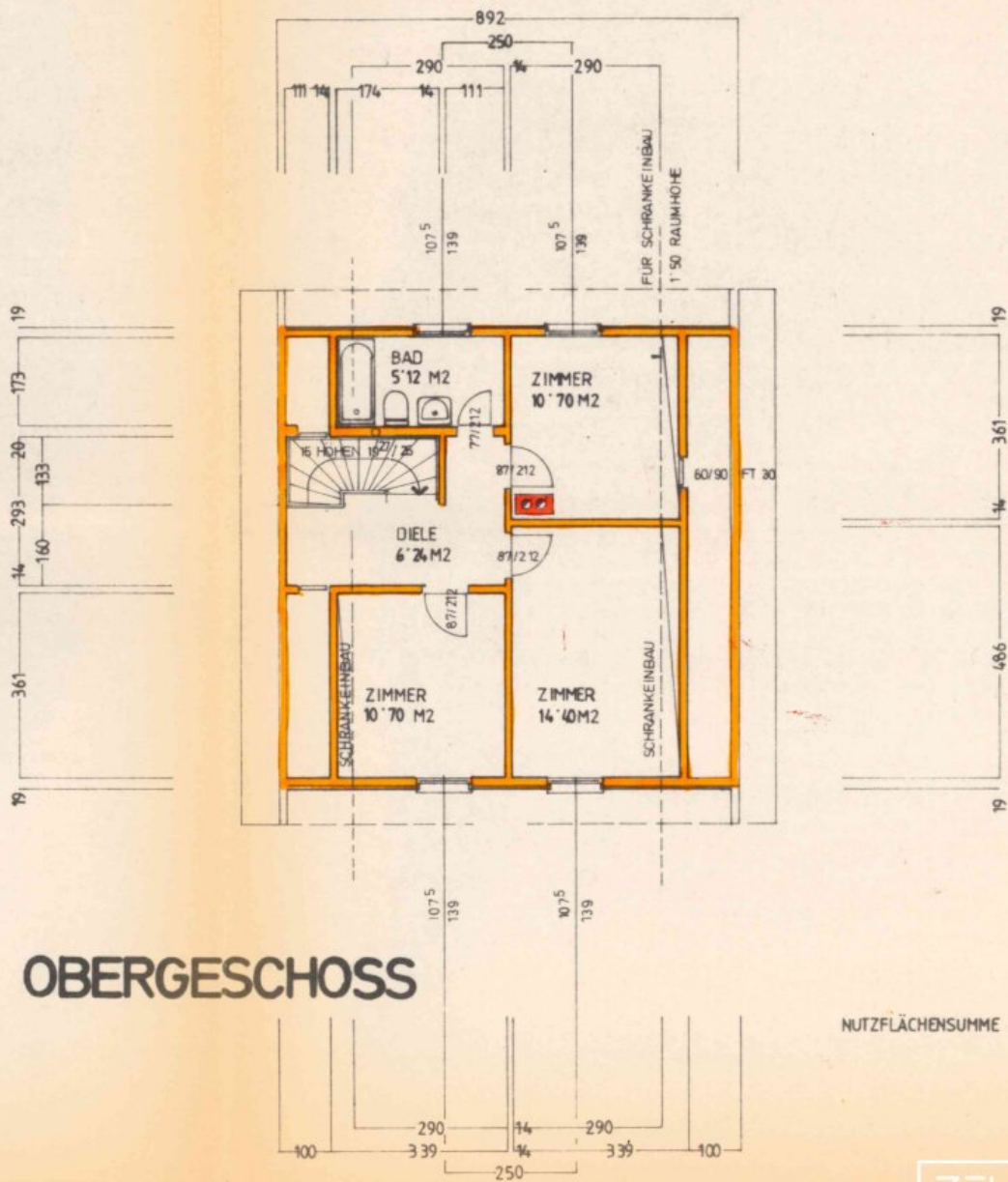
Christian Zellmann

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



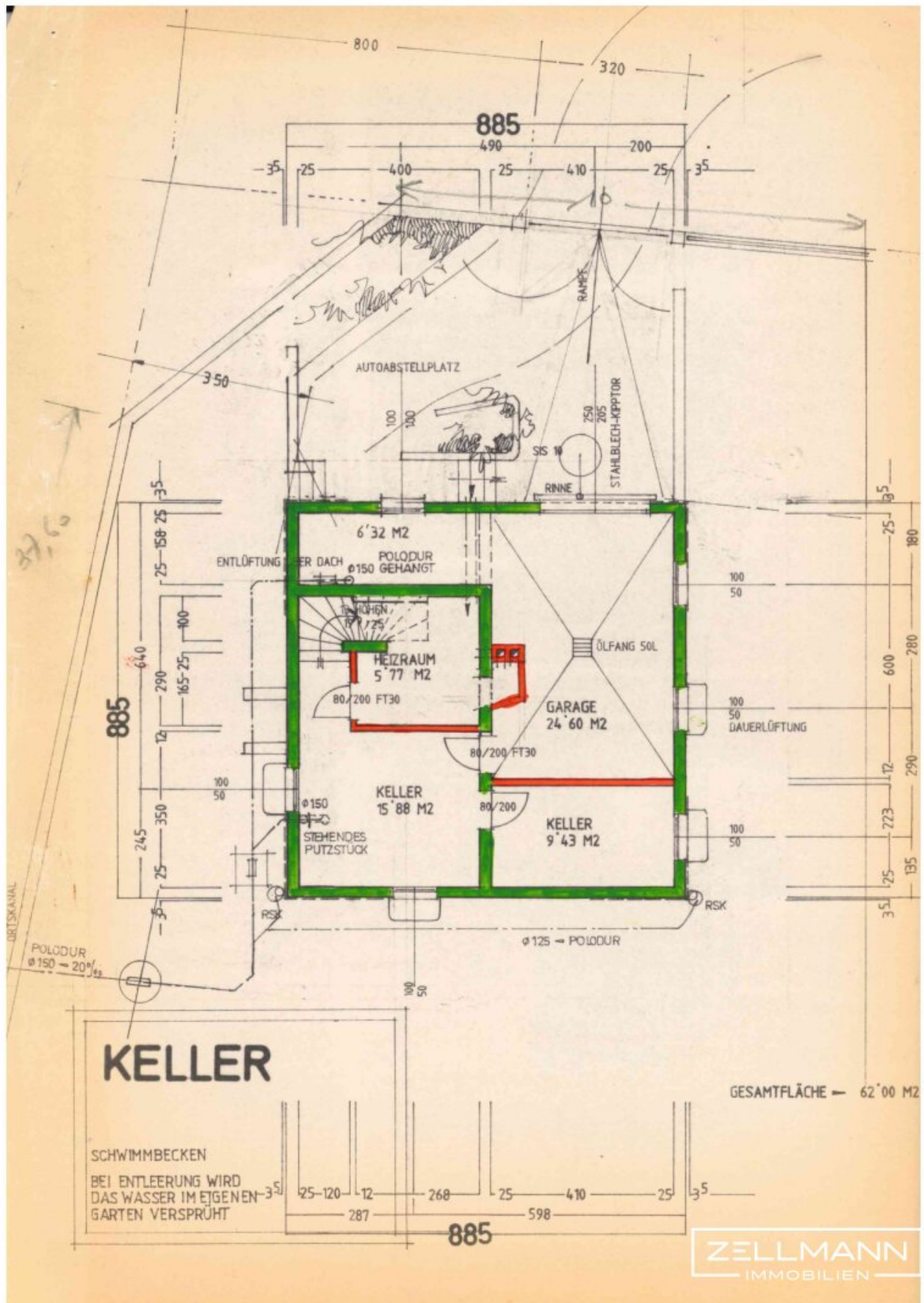


NUTZFLÄCHENSUMME = 66'97 M2

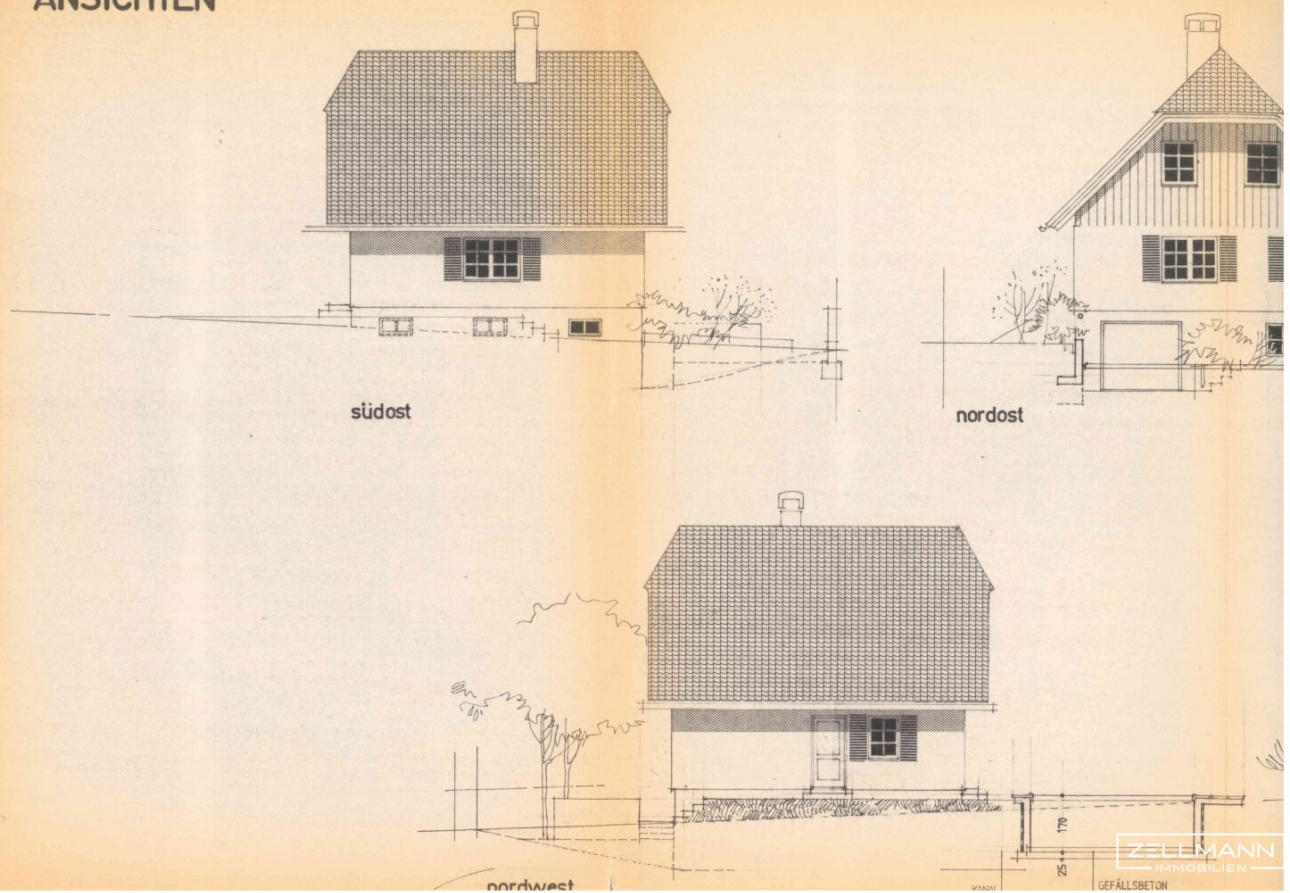


NUTZFLÄCHENSUMME = 47'16 M2

ZELLMANN
IMMOBILIEN



ANSICHTEN



SNITT 1

DACHNEIGUNG 45°

BRAMAC ALPENDACHSTEIN
LATTUNG UND KONTERLATTUNG
UNTERSÄNNBAHN
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 100 MM TELLWOLLE
PE-FOLIE
GIPSKARTON - FEUERSCHUTZPLATTE 18 MM

WANDAUFBAU:

KUNSTHARZ EDELPUTZ
UNTERPUTZ
HERAKLITHPLATTE
BAUSPANPLATTE V 100 G
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG
PE-FOLIE
GIPSKARTON FEUERSCHUTZPLATTE 125 MM

BODENBELAG
ESTRICH MIT TRITTSCHALLDÄMMUNG
BAUSPANPLATTE 19 MM
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 50 MM TELLWOLLE
PE-FOLIE
BAUSPANPLATTE V 20
GIPSKARTON FEUERSCHUTZPLATTE

BODENBELAG
ESTRICH
WÄRME- UND TRITTSCHALLDÄMMUNG
AUSGLEICHSESTRICH
FERTIGTELDECKE

ESTRICH
FEUCHTIGKEITSSPERRE
UNTERLAGSBETON
FOLIE-ROLLERUNG

nord

einfriedung

BRETTERZAUN AUF BETONSOCKEL

ZELLMANN
IMMOBILIEN

südwest

Objektbeschreibung

Traumhaftes Grundstück in Bestlage am Hirschentanz

Mit gepflegtem, sofort bewohnbarem Einfamilienhaus – perfekte Gelegenheit für junge Familien

Zum Verkauf steht ein **außergewöhnlich schönes Grundstück** in **begehrter Ruhelage** am **Hirschentanz** in Breitenfurt bei Wien.

Das großzügige **858 m² große Grundstück** ist umgeben von viel **Grün** und bietet **Privatsphäre, Ruhe** und einen **hohen Erholungswert** – ideal für junge Familien, die sich den Traum vom **eigenen Haus im Grünen** erfüllen möchten.

Das Grundstück ist aktuell mit einem **gepflegten Einfamilienhaus** aus dem Jahr **1986** (ELK-Fertigteilhaus in Holzriegelbauweise) bebaut.

Das Haus ist **in gutem, sofort bewohnbarem Zustand** und kann **mit einfachen Mitteln saniert** und **modernisiert** werden.

Es bietet eine **Wohnfläche von ca. 114 m²**, einen **Keller** mit rund **62 m²** sowie eine **integrierte Garage** – eine solide Grundlage für die **eigene Wohnzukunft**.

Gerade für **junge Familien** eröffnet sich hier eine perfekte Gelegenheit:

- entweder das bestehende Haus **modernisieren** und **zeitgemäß anpassen**
- oder auf dem **traumhaften Grundstück** den **Neubau** eines ganz persönlichen Wohntraums verwirklichen.

Das **Grundstück selbst** ist das Highlight dieser Liegenschaft:

- **Absolute Ruhelage** am beliebten Hirschentanz
- **Hohe Hecken** und eingewachsener Garten für **maximale Privatsphäre**
- **Natur & Wald** in unmittelbarer Nähe
- **Sehr gute Besonnung**
- **Attraktive, familienfreundliche Nachbarschaft**
- **Kurze Wege zur Wiener Stadtgrenze** und **gute Anbindung**

Zusammenfassung:

Dieses Objekt bietet die **seltene Kombination** aus einem **sofort nutzbaren Haus** und einem **herausragenden Grundstück** – ideal für junge Familien, die sich ihr **eigenes Zuhause im Grünen** schaffen möchten, sei es durch **Sanierung** oder **Neubau**.

Hinweis:

Für eine langfristig moderne Nutzung empfiehlt sich eine **schrittweise Sanierung** in Bereichen wie **Fenster**, **Dach** und **Sanitär** – die **Grundsubstanz** ist jedoch **solide** und das Haus kann **sofort bezogen** werden.

Rechtliches & Hinweise

Da E-Mails gelegentlich im **SPAM** oder **WERBE-Ordner** landen, ersuchen wir Sie, diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden – auch am Wochenende. Bitte geben Sie uns Ihre **Telefonnummer** bekannt, damit wir Sie zusätzlich per **SMS** über den Versand des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird **unverbindlich** und **freibleibend** zum Kauf angeboten. Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass – sofern im Angebot nicht anders vermerkt – bei erfolgreichem Abschlussfall eine **Provision** anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht (3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.). Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Klinik <1.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap