

**„Ein Stück Wienerwald – Raum für neue Lebensideen“ |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24168**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Kaufpreis:	750.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

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

















## Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in ruhiger, grüner Lage von **Breitenfurt bei Wien (Bezirk Mödling)** – einer beliebten Wohngegend am Wienerwald.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer ausgezeichneten Lebensqualität. Die Nähe zu Wien, kombiniert mit der idyllischen Naturkulisse, macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

- Katastralgemeinde: **Breitenfurt (16104)**
- Bezirksgericht: **Mödling**
- Widmung: **Bauland-Wohngebiet** gemäß §§ 15 und 16 NÖ Raumordnungsgesetz

## Beschreibung

Das sonnige, rechteckig geschnittene Grundstück bietet hervorragende Bebauungsmöglichkeiten für ein oder zwei Einfamilienhäuser. Dank der ruhigen Sackgassenlage ist eine **maximale Privatsphäre** gewährleistet, während der Ortskern von Breitenfurt und die Wiener Stadtgrenze in wenigen Minuten erreichbar sind.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein **entkerntes Bestandsgebäude**. **Fenster, Türen und die Dachhaut sind noch vorhanden**, sodass das Haus **trocken** ist und ein solider Ausgangspunkt für eine Sanierung oder einen Neubau besteht.

Die **Widmung als Bauland-Wohngebiet** ermöglicht flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Das Grundstück ist **eben**, vollständig **erschlossen** und bietet eine sehr angenehme Wohnumgebung mit Blick ins Grüne. Ein Bachlauf wurde durch ein **Rohr verlegt**, das den Grundstücksverlauf quert – eine wertvolle Information für die künftige Bauplanung.

## Bebauung & Nutzung

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (NÖ ROG)
- **Bebauungsweise:** Offen, Einfamilienhaus möglich
- **Erschließung:** Kanal, Wasser, Strom und Straße vorhanden
- **Baufläche derzeit:** ca. 181 m<sup>2</sup> laut Grundbuch
- **Gartenfläche:** ca. 1.046 m<sup>2</sup> (anteilig)

## Lagevorteile

- Nur **15 Minuten** zur Wiener Stadtgrenze (23. Bezirk)
- Öffentliche Anbindung über **Buslinie 253** Richtung Liesing
- **Nahversorger, Schule und Kindergarten** in unmittelbarer Nähe
- Direkt am **Wienerwald** mit zahlreichen Wander- und Radwegen

## Besonderheiten

- Großzügige Grundstücksgröße mit optimaler Ausrichtung
- Entkerntes Bestandsgebäude – trocken und mit Potenzial
- Absolute Ruhelage in einer Sackgasse
- Familienfreundliches Umfeld
- Voll aufgeschlossen
- Sofort bebaubar

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.



## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Klinik <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.500m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <8.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap