

## Kontakt



Telefon :  
+43/2772/54160  
E-Mail :  
moertl@immobilien-moertl.at  
Büro :  
Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse :  
3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer:  
**2587/3224**  
Objekt Typ:  
**Haus**  
Bundesland:  
**Niederösterreich**  
Adresse:  
**2384 Breitenfurt bei Wien**  
Kaufpreis:  
**€ 395.000,-**  
Wohnfläche:  
**48,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer:  
**3**

## Beschreibung

### HOLZ-SOMMERHAUS AUF SCHÖNEM GRUNDSTÜCK IN WALDRAND-AUSSICHTSLAGE

BESCHREIBUNG: Sehr ruhig gelegenes, rustikales Holzhaus in schöner Höhenlage am Waldrand. Baujahr ca. 1950 mit einer Wohnfläche von ca. 48m<sup>2</sup>, Gasheizung, Festbrennstoff-Herd, Elektro-Warmwasserspeicher, Rohdachboden erweiterte Lagerräume und ein Carport.

RAUMAUFTeilUNG: Kleiner Vorraum, Wohnküche, 2 weitere Zimmer, Badezimmer, Rohdachboden, Nebenräume.

ENERGIEAUSWEIS: HWB 538 fGEE 4,73

AUFschLIessUNGSABGABE: In bestehender Form bezahlt.

WIDMUNG und BEBAUUNG: Bauland-Wohngebiet (2WE), ca. 30% verbaubar, offene Bauweise, mittlere Gebäudehöhe 5m.

GARTEN: Komplett eingefriedetes Grundstück, straßenseitig mit einem neuwertigen Aluzaun, gepflegter Nordwestgarten mit schönem Pflanzen und Strauchbestand.

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Strom, Gas, Kanal, Ortswasser und Brunnen

LAGE: Schöne Höhen-Randlage am Ende einer Sackgasse in Breitenfurt-Ost. Direkt an den Wander, Rad- und Reitwegen, mit direktem und bewilligten Waldzugang. Unmittelbare Busverbindung nach zum Bahnhof Liesing, Fahrzeit ca. 30min, per PKW ca. 7Km, 13min.

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an: <https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

FÜR BESICHTIGUNGEN ZUSTÄNDIG: HARALD GABERSCIK, erreichbar unter 0664 / 5211167,  
FREUT SICH, SIE VOR ORT BEGRÜßEN ZU DÜRFEN!

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt

Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Niederösterreich!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis:  
**€ 395.000,-**

Käuferprovision:  
**3% zuzüglich 20% MwSt**  
Wohnfläche:  
**48,00 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksgröße:  
**761,00 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche:  
**60,00 m<sup>2</sup>**  
beziehbar ab:  
**sofort**  
Zimmer:  
**3**  
Bäder:  
**1**  
WC:  
**1**  
Abstellplatz:  
**1**  
Möblierung:  
**teilweise möbliert**  
Heizung:  
**Zentralheizung mit Gas**  
Baujahr:  
**ca. 1950**  
Geschosszahl:  
**1**  
Lärmbelastung:

absolute Ruhelage

HWB:

538.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HWB:

G

FGEE:

4.73

Klasse FGEE:

G

Öffentliche Anbindung: Bus; Lage: Grünlage, Hanglage, Waldrandlage, Ländliche Lage; Ausstattung: Bad, Küche, Räume veränderbar; Bauweise: Holzbauweise

Fotografien





















# GUTSCHEIN für eine Bewertung Ihrer Immobilie

im Rahmen eines unverbindlichen Beratungsgespräches\*

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Seit **30 Jahren** stehen wir unseren Kunden mit unserem Know How zur Seite – und das vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe. In einem unverbindlichen Beratungsgespräch\* evaluieren wir Ihre Vorstellungen, bewerten Ihre Immobilie und besprechen gemeinsam die Möglichkeiten am aktuellen Immobilienmarkt.

Nach erfolgter Auftragserteilung organisieren wir sämtliche dazu erforderlichen Dokumente, bewerben Ihre Immobilie, koordinieren Besichtigungstermine und organisieren die Vertragsabwicklung. Die gesetzliche Maklerprovision wird erst bei Vertragsunterzeichnung tragend und orientiert sich am Verkaufspreis des Objektes.

**Wird eine Bewertung in Erbschafts- oder Steuerangelegenheiten benötigt, erstellen wir gegen einen geringen Kostenersatz ein schriftliches Kurzgutachten.**



*Kontaktieren Sie uns unverbindlich:*

**IMMOBILIEN  
MÖRTL**  
Ges.m.b.H.

3040 Neulengbach, Wiener Straße 5  
3002 Purkersdorf, Linzerstraße 2, 02231/678 48

moertl@immobilien-moertl.at

**Tel. 027 72/541 60**

**www.immobilien-moertl.at**



\* Dieser Gutschein ist bis 31.12.2023 gültig.  
Keine Barablöse möglich.

