

**Ihr sanierungsbedürftiges Haus in Breitenbrunn am
Neusiedler See – eine seltene Gelegenheit | Z?LLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23167

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7091 Breitenbrunn am Neusiedler See
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	G 378,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 7,76
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien













Objektbeschreibung

In der malerischen Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See erwartet Sie ein Haus mit großem Potenzial, das darauf wartet, in neuem Glanz zu erstrahlen. Das Haus aus den 70er Jahren bietet rund 147 m² Wohnfläche und liegt auf einem großzügigen Grundstück in absoluter Ruhelage. Der Kaufpreis von € 290.000 reflektiert die Notwendigkeit grundlegender Erneuerungsarbeiten, wodurch Ihnen die einmalige Möglichkeit geboten wird, Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Das Haus im Überblick:

- Rund 90 m² Wohnfläche – ideal für individuelle Modernisierungen
- Gepflegter Grundzustand, jedoch Sanierungsbedarf in wesentlichen Bereichen
- Lichtdurchflutete Räume mit unverbaubarem Grünblick
- Geräumige Küche mit Potenzial zur Neugestaltung
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne, das modernisiert werden sollte
- Zusätzlicher Abstellraum für praktischen Stauraum
- Flexible Raumaufteilung, die nach Ihren Vorstellungen angepasst werden kann

Sanierung als Chance: Dieses Haus bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, die bestehenden Räumlichkeiten grundlegend zu überarbeiten und Ihren eigenen Stil einzubringen. Von der Modernisierung der Elektrik bis zur Erneuerung der Fenster und Böden – hier können Sie Ihre kreativen Ideen verwirklichen und ein Haus ganz nach Ihren Vorstellungen schaffen. Die solide Bausubstanz stellt eine ideale Basis für umfangreiche Renovierungsarbeiten dar.

Idyllische Lage mit bester Anbindung: Die Lage ist ein echtes Highlight. Trotz der absoluten Ruhelage sind Sie dank der nahegelegenen Bushaltestelle in kurzer Zeit am Bahnhof Liesing, was Ihnen eine schnelle Anbindung an Wien und die umliegenden Städte ermöglicht. Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Bäckereien und ein Kindergarten sind nur wenige

Minuten entfernt. Die einmalige Lage in der Natur und die gute Anbindung machen dieses Haus zur perfekten Mischung aus Erholung und Erreichbarkeit.

Freizeitparadies Neusiedler See: Breitenbrunn ist der ideale Ausgangspunkt für Natur- und Sportliebhaber. Der Neusiedler See lädt zum Schwimmen, Segeln oder Radfahren ein, und auch Wanderer kommen hier voll auf ihre Kosten. Die malerische Umgebung und die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen dieses Haus zu einer idealen Wahl für Menschen, die das Leben im Grünen suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Nutzen Sie diese Chance und lassen Sie sich von der Einzigartigkeit dieser Immobilie überzeugen. Mit der richtigen Sanierung und Liebe zum Detail kann dieses Haus zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits 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 – das sind 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <4.500m
Post <500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap