DOPPELHAUSHÄLFTEN | BEGEHRTE LAGE | BAUBEGINN FRÜHJAHR 2027



Objektnummer: 1145439

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,07 m²
Nutzfläche:	164,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	33,54 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	675.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

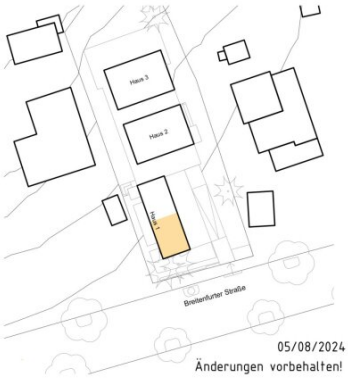
Doppelhaushälfte mit Balkon, Terrasse und Ga
4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil, Garage

1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

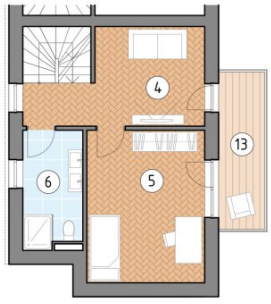
TOP 1

Nettowohnfläche	97,07m²
Balkon+Terrasse	18,93m²
Garten+Terrasse EG	42,69m²

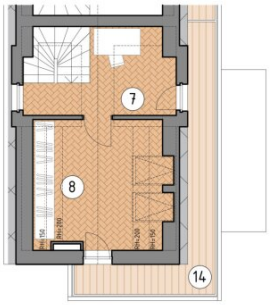
Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.



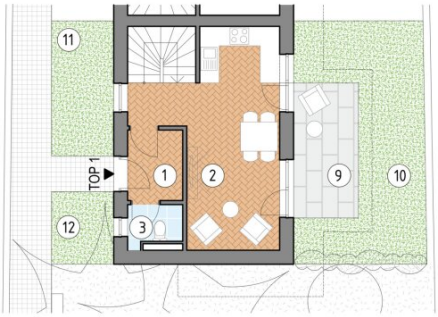
05/08/2024
Änderungen vorbehalten!



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Erdgeschoss

0 1 2 5m

N

1	Vorraum	3,69m²
2	Wohnküche	25,44m²
3	WC	2,03m²
4	Wohnzimmer	13,72m²
5	Zimmer	17,46m²
6	Bad	6,59m²
7	Vorraum	9,49m²
8	Zimmer	18,65m²
SUMME WNFL		97,07m²
9	Terrasse	8,32m²
10	Garten	22,11m²
11	Garten	7,98m²
12	Garten	4,28m²
13	Balkon	7,50m²
14	Terrasse	11,43m²

Raumhöhe: ca. 2,50m



DECUS
IMMOBILIEN

1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

LAGEPLAN





05/08/2024
Änderungen vorbehalten!



M 1:250

DECUS
IMMOBILIEN

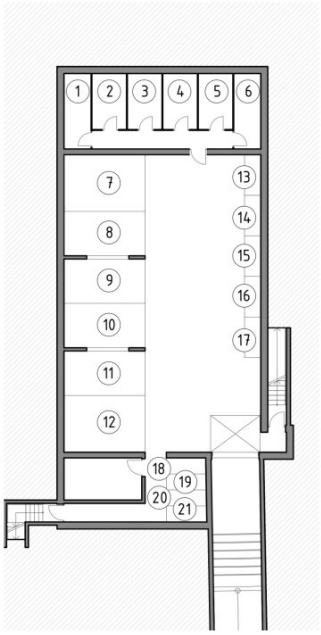
1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

KELLERGESCHOSS

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.

05/08/2024
Änderungen vorbehalten!

Garage mit Kellerabteilen und Fahrradabstellplätzen



Kellergeschoß

0 1 5 10m

N

1	Keller 1	7,77m²
2	Keller 2	7,37m²
3	Keller 3	7,37m²
4	Keller 4	7,37m²
5	Keller 5	7,37m²
6	Keller 6	7,77m²
7	PKW STPL 1	17,50m²
8	PKW STPL 2	13,66m²
9	PKW STPL 3	13,67m²
10	PKW STPL 4	13,67m²
11	PKW STPL 5	13,70m²
12	PKW STPL 6	17,50m²
13	Fahrrad 1	
14	Fahrrad 2	
15	Fahrrad 3	
16	Fahrrad 4	
17	Fahrrad 5	
18	Fahrrad 6	
19	Fahrrad 7	
20	Fahrrad 8	
21	Fahrrad 9	

Objektbeschreibung

Hochmodernes Bauprojekt in Begehrter Lage

Information zum Objekt und Ausstattung

In Rodaun, an der Breitenfurter Straße, entsteht ein modernes Bauprojekt mit sechs exklusiven Doppelhaushälften. Diese bieten Wohnkomfort auf höchstem Niveau und überzeugen durch durchdachte Architektur sowie hochwertige Ausstattung. Die Wohnnutzflächen betragen zwischen **97 m² und 106 m²**, ergänzt durch großzügige Freiflächen von **32 m² bis 220 m²**.

Besonderheiten der Ausstattung:

- **Vollausstattung (ohne Küche)**: Übernahme schlüsselfertig, inklusive Parkettböden, großformatigen Fliesen und Fußbodenheizung.
- **Fenster**: Kunststoff-/Alufenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung.
- **Sonnenschutz**: Elektrische Raffstores.
- **Heizsystem**: Moderne Luft-Wärmepumpe.
- **Kühlung:** Leeverrohrung für Klimaanlagen werden vorbereitet
- **Böden und Türen**: Eichenparkett, großformatige Fliesen und Sicherheitseingangstüren.
- **Komfort**: Klimavorbereitung, **Fahrradabstellraum, ein Kellerabteil** pro Einheit sowie
- **PKW Stellplätze:** 6 Stellplätze verfügbar.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist das **2-Richtungs-Modul**, das in den Einheiten **Top 3 bis Top 6** verwendet wird. Es gewährleistet eine optimale Belichtung und lenkt den Blick gezielt in den privaten Außenbereich, ohne den Wohnraum der angrenzenden Einheit einzusehen.

Der Baubeginn ist fürs **Frühjahr 2027 geplant**. Vor Baubeginn und in der Anfangsphase der Bauarbeiten können individuelle Gestaltungswünsche berücksichtigt werden.

Raumaufteilung

Die Doppelhaushälften überzeugen durch eine optimale und familienfreundliche Raumaufteilung:

- **4 Zimmer**, ideal für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf.
- **3 WC's** und **2 Badezimmer** bieten ausreichend Komfort für alle Bewohner.
- Die Freiflächen (Gärten, Terrassen oder Balkone) von **32 m² bis 220 m²** laden zum Entspannen im Freien ein.

Lage

Die Immobilie befindet sich in **Rodaun**, einem attraktiven Teil des 23. Wiener Gemeindebezirks, an der **Breitenfurter Straße**. Die Lage besticht durch ihre **hervorragende Anbindung**:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Gute Verbindung durch Bus und Schnellbahn in unmittelbarer Nähe.
- Nahversorgung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung.

- Freizeit: Die Nähe zum Wienerwald und zu zahlreichen Wander- und Radwegen bietet perfekte Erholungsmöglichkeiten.

Die ruhige und grüne Umgebung kombiniert mit der urbanen Infrastruktur macht dieses Projekt besonders attraktiv für Familien und Naturfreunde.

Kaufpreise: Zwischen **675.000 € und 988.000 €**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben

basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.250m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap