Herrliche Maisonette-Gartenwohnung in Grünruhelage



Objektnummer: 8311/325

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße 539 & 541
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,24 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	26,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	339.570,00 €
Betriebskosten:	112,24 €
USt.:	11,22 €

Ihr Ansprechpartner

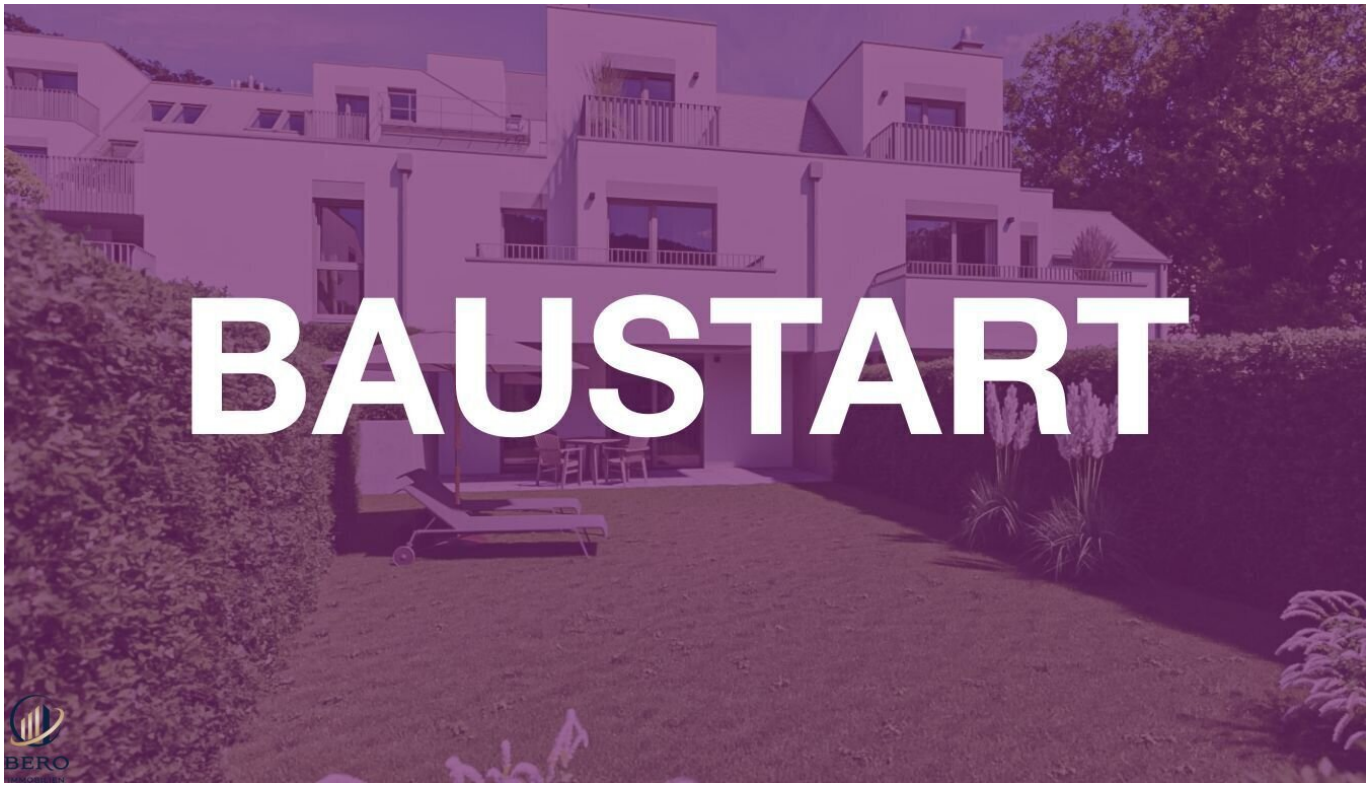


Roland Röthl

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 676 708 6522
H +43 676 708 6522

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


BAUSTART





















BRE 541

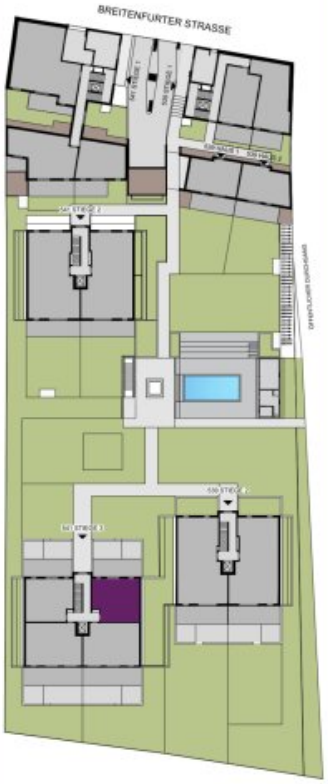


1230 WIEN
BREITENFURTER
STRASSE 541

ON 541 STIEGE 3
1.OBERGESCHOSS

TOP 05





ECKDATEN

WOHNFLÄCHE:	50.24M2
BALKON	6.98M2
GARTEN	26.26M2

STAND vom 14.10.2026

ALLE IN DEN PLÄNEN EINGEZEICHNETEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER ILLUSTRATION UND SIND NICHT TEIL DES KAUFGEGENSTANDES (AUSGENOMMEN EXPLIZIT AUSSTATTUNGSGEGENSTÄNDE). FLÄCHENANGABEN BASIEREN AUF DEM DERZEITIGEN PLANUNGSSTAND UND UNTERLIEGEN ALLFÄLLIG NOCH GERINGFÜGIGEN ÄNDERUNGEN. IM ZWEIFEL GILT DIE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER ERFORDERNISSE BLEIBEN VORBEHALTEN. FÜR MÖBELEINBAUTEN SIND NATURMASSE ZU NEHMEN.

DWK
Die Wohnkompanie GmbH
Hohenstaufengasse 6, 4. OG
1010 Wien
T: +43 1 890 51 04 - 0
verkauf@wohnkompanie.at
wohnkompanie.at

DIE WOHNKOMPANIE
Wir entwickeln Lebensräume

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Der **Maurer Wald** ist ein größeres, überwiegend bewaldetes Naherholungs- und Ausflugsgebiet am **südwestlichen Rand von Wien** (hauptsächlich im 23. Wiener Gemeindebezirk *Liesing*). Er erstreckt sich über rund **4 km²** und gehört zum Wienerwald-Biosphärenpark sowie zum Europaschutzgebiet Wienerwald-Thermenregion. Der **Maurer Wald grenzt direkt nördlich an den Stadtteil *Kalksburg*** im 23. Bezirk von Wien. Kalksburg liegt unmittelbar **südlich** des Waldes, im Liesingtal, sodass der Wald nicht weit entfernt ist – man kann von Kalksburg aus **zu Fuß auf Wege im Maurer Wald gelangen**. Wanderwege und Spazierpfade verbinden Kalksburg direkt mit Waldwegen im Maurer Wald, z. B. über die **Kalksburger Straße** und kleinere Pfade, die entlang des Waldrands verlaufen. Vom Ortskern **Kalksburg aus sind Waldwege in wenigen Minuten erreichbar**, sodass Spaziergänge oder Wanderungen ohne lange Zufahrt möglich sind. **Kurz gesagt:** Der Maurer Wald liegt *unmittelbar nördlich von Kalksburg*, ist leicht zu erreichen und bildet gemeinsam mit den umliegenden Erholungsgebieten einen direkten, grünen Übergang vom Stadtviertel in den Wienerwald.

Unser Projekt **Kalksburga** ist der ideale Wohnort für Menschen jeden Alters und jeder Haushaltsgröße. Ob Sie nach einem langen Arbeitstag, sich im hauseigenen Pool abkühlen wollen, oder gemeinsam mit ihrer Familie am Balkon sitzen und die Ruhe genießen, für Entspannung ist gesorgt. Gleichzeitig bietet die Anlage praktische Extras wie ein ein Concierge-Service, Fahrradwaschstation, Tiefgaragenplätze und großzügige Einlagerungsräume. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Naherholungsgebiete und eine hervorragende Verkehrsanbindung – alles, was das Alltagsleben erleichtert. Moderne Architektur, nachhaltige Energieversorgung und hochwertige Ausstattung vereinen sich in diesem attraktiven Neubauprojekt im grünen Süden Wiens.

Wohnkonzept

Die Wohnanlage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Freibereich – Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Die Erdgeschosswohnungen bieten großzügige Eigengärten, während ausgewählte Dachgeschosswohnungen zusätzlich mit Kamin ausgestattet sind.

Barrierefreie Zugänge sowie ein Lift in jedem Stiegenhaus sorgen für Komfort in allen Lebenslagen.

Ausstattung & Qualität

Großer Wert wurde auf hochwertige Materialien und moderne Haustechnik gelegt:

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Kühltemperierung im Sommer über das Heizsystem
- Energieversorgung mittels Erdwärme (Wärmepumpe)
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung des Energiehaushalts
- 3-fach-verglaste Fenster mit elektrischem Sonnenschutz
- Echtholz-Eichenparkett in Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
- Sicherheitseingangstüren (WK3)
- Video-Gegensprechanlage

Die lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m unterstreicht das großzügige Wohngefühl.

Nachhaltigkeit & Energie

Das Projekt setzt auf zukunftsorientierte Energietechnik:

- Erdwärme mittels Sole/Wasser-Wärmepumpe
- Elektrische Zusatzheizung zur Spitzenlastabdeckung
- Photovoltaikanlagen am Dach
- Sommerliche Temperierung über die Fußbodenheizung

Dies sorgt für hohe Energieeffizienz und langfristige Betriebskostensicherheit.

Komfort & Allgemeinbereiche

Den Bewohnern stehen attraktive Gemeinschaftsflächen zur Verfügung:

- Outdoor-Pool (9 x 4 m) mit Liegebereich
- Poolhaus mit Sanitärbereich

- Großzügig begrünte Außenanlagen
- Kinderspielplatz
- Tiefgarage mit 60 Stellplätzen
- Vorbereitung für E-Ladestationen
- Einlagerungsräume pro Wohnung
- Fahrradabstellraum mit Servicepoint

Die gesamte Anlage wird intensiv begrünt und nach einem durchdachten Freiraumkonzept gestaltet.

Hier entstehen insgesamt 54 modernste Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften, die hochwertiges Wohnen mit naturnaher Lage verbinden.

Diese **Maisonette-Gartenwohnung** bietet auf knapp **92 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Konzept mit großzügiger Wohnküche und genug Freiraum für alle Personen.

Das absolute Highlight sind die rund **48 m² große Terrasse** und der ca. **103 m² Eigengarten**, die Ihren Wohnraum ins Freie erweitern – ideal für entspannte Stunden im Grünen.

Hochwertige Materialien wie **Echtholz-Dielenparkett**, eine **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion** sowie **barrierefreie Erreichbarkeit per Lift** schaffen modernen Wohnkomfort.

Ein durchdachter Grundriss und exklusive Ausstattungsdetails machen dieses Zuhause besonders attraktiv – perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die naturnah und gleichzeitig urban wohnen möchten.

Ausstattung & Besonderheiten

- Wohnfläche ca. 92 m², 3 Zimmer
- **Terrasse ca. 48 m² + Eigengarten ca. 103 m²**

- Großzügige Wohnküche mit Ess- und Wohnbereich
- elegantes Badezimmer , 2 separate WC, Abstellraum
- **Echtholz-Dielenparkett & Feinsteinzeug**
- **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**
- Barrierefrei, Lift bis zur Wohnungsebene
- Tiefgarage im Haus (optional)
- **Niedrigenergiehaus mit modernster Haustechnik**

Infrastruktur:

Öffentlicher Verkehr

- **Buslinien** (Haltestellen ca. 2 Min zu Fuß):
    - Linien **250** (Wien Liesing – Tullnerbach Norbertinum)
    - **253** (Wien Liesing – Laab – Tullnerbach-Pressbaum)

- **Straßenbahn-Linie 60** – Endstation **Rodaun**, etwa 6 Min Fußweg entfernt

- **S-Bahn & Regionalzüge** (Bahnhof Liesing ca. 3 Min mit dem Auto oder ÖPNV erreichbar):

  Linien **S1, S2, S3, S4** sowie **REX1** bieten hervorragende Anbindung – etwa an Stadtzentrum und Wiener Umland

Städtischer und privater Kindergarten

Bildungscampus Atzgersdorf (Breitenfurter Straße 170)

Unter einem Dach vereint: Kindergarten, Volksschule, Mittelschule und Sonderpädagogik – ein echter Vorteil für Familien mit mehreren Kindern

Volksschulen & weiterführende Schulen

- **Rudolf Steiner-Schule Wien-Mauer**

  Privatschule mit Öffentlichkeitsrecht (inklusive Kindergarten)

- **Kollegium Kalksburg**

  Katholische Privatschule mit Volksschule, Gymnasium und Tagesinternat

Freizeitmöglichkeiten:

1. Natur & Wandern

- **Stadtwanderweg 6**: Diese rund 12,5 km lange Route beginnt in Rodaun (Endstation der Straßenbahnlinie 60) und führt durch wunderschöne Wälder – mit Highlights wie der Mizzi-Langer-Wand, dem Pappelteich, der Wotrubakirche und großartigen

Ausblicken über Wien.

- **Lainzer Tiergarten & Weinberge**: Nur eine kurze Fahrt entfernt bieten diese grünen Rückzugsorte Ruhe, Natur und viele Wanderwege – ideal für Spaziergänge, Läufe oder entspannte Ausflüge Breitenfurter Straße 547.

- **Stadtpark Atzgersdorf**: Ein idyllischer Park mit mehreren Naturdenkmälern – darunter besonders schützenswerte Bäume – sowie der Kandlkapelle am Parkrand.

2. Kultur & Sehenswürdigkeiten

- **Schlösser in Liesing**: Schöne Spazierziele sind das Schloss Liesing (mit öffentlich zugänglichem Schlosspark) und Schloss Alterlaa (mit historischer englischer Parkanlage), die sich perfekt für familienfreundliche Ausflüge eignen.

3. Kulinarik & Heurigen

- mehrere Heurigen laden zu regionalen Spezialitäten in charmanten Gastgärten ein – ideal für gesellige Abende mit typischen Wiener Schmankerln.

4. Spaziergänge & Erholung

- **Liesingbach-Gebiet & Stadtpark Atzgersdorf**: Perfekt für entspannte Spaziergänge, Laufstrecken und kleine Erholungspausen in weitläufigen grün-geprägten Flächen.

5. Einkaufen & Infrastruktur

- **Riverside Einkaufszentrum**: Ein vielseitiges Shopping- und Freizeitangebot in der Nähe – ideal für schnelle Einkäufe oder entspannte Nachmittage.

- **Nahversorgung & Alltag**: Supermärkte, Drogerien, Apotheken und auch ein Kindergarten sind bequem erreichbar und sorgen für eine rundum gute Infrastruktur

Fordern Sie jetzt das Expose mit allen weiteren Unterlagen an und fragen Sie uns nach unseren weiteren Wohnungsangeboten bei dieser Liegenschaft!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn Uwe Fallmann unter 0664/2307373 oder uwe.fallmann@bero-immobilien.at.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis & weiterführende Informationen

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen

Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires

werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf

Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen

technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird

jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Expose erfolgen

im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten

Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist

ausgeschlossen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <75m
Klinik <100m

Krankenhaus <275m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <1.300m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.725m

Nahversorgung
Supermarkt <1.025m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <2.525m

Sonstige
Bank <1.075m
Geldautomat <1.075m
Post <1.050m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <4.950m
Straßenbahn <1.450m
Bahnhof <1.775m
Autobahnanschluss <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap