Elegante 4 Zimmerwohnung! 2 Bäder! großer Balkon!

Objektnummer: 8311/293

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:	100,83 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	685.900,00 €
Betriebskosten:	224,25 €
USt.:	22,43 €

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 Verfügung.

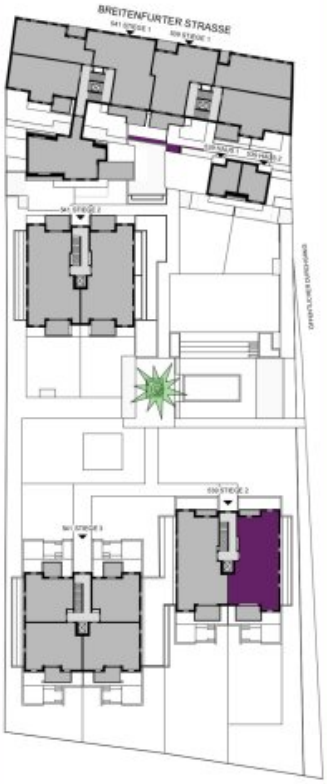
BERO
IMMOBILIEN

BRE 539

1230 WIEN
BREITENFURTER
STRASSE 539

ON 539 - STIEGE 2
2.OBERGESCHOSS

TOP 05



ECKDATEN

WOHNFLÄCHE:	100.83M2
GARTEN	--M2
BALKON	12.46M2

N

VORABZUG 09.10.2024

ALLE IN DEN PLÄNEN EINGEZEICHNETEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER ILLUSTRATION UND SIND NICHT TEIL DES KAUFGEGENSTANDES (AUSGENOMMEN ÖFTÄTIGE 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

Kalksburga ist der ideale Wohnort für Familien: Doppelhaushälften und Wohnungen mit Freiflächen schaffen Platz für die unterschiedlichsten Lebensstile. Das hauseigene Pool mit Liegewiese und Poolhaus, der großzügige Kinderspielplatz und die sicheren, grünen Außenbereiche laden zum Spielen und Entdecken ein. 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 Familienleben erleichtert.

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

Diese **4 Zimmerwohnung im 2. Liftstock** bietet auf knapp **100 m² Wohnfläche** ein interessantes Konzept mit großzügiger Wohnküche und genug Freiraum für alle Personen.

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. 100 m², 4 Zimmer
- **Balkon ca. 12 m²**
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche
- 2 Badezimmer, 2 WCs, Abstellraum
- Schlafzimmer mit Schrankraum

- **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 <1.750m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.950m

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

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

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <4.950m
Straßenbahn <1.450m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap