KURZ vor FERTIGSTELLUNG | Moderne 3-Zimmer Maisonette-Wohnung in kleinem, charmantem Bauträgerprojekt | TOP 7



Objektnummer: 452

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße 504
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,85 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	485.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien



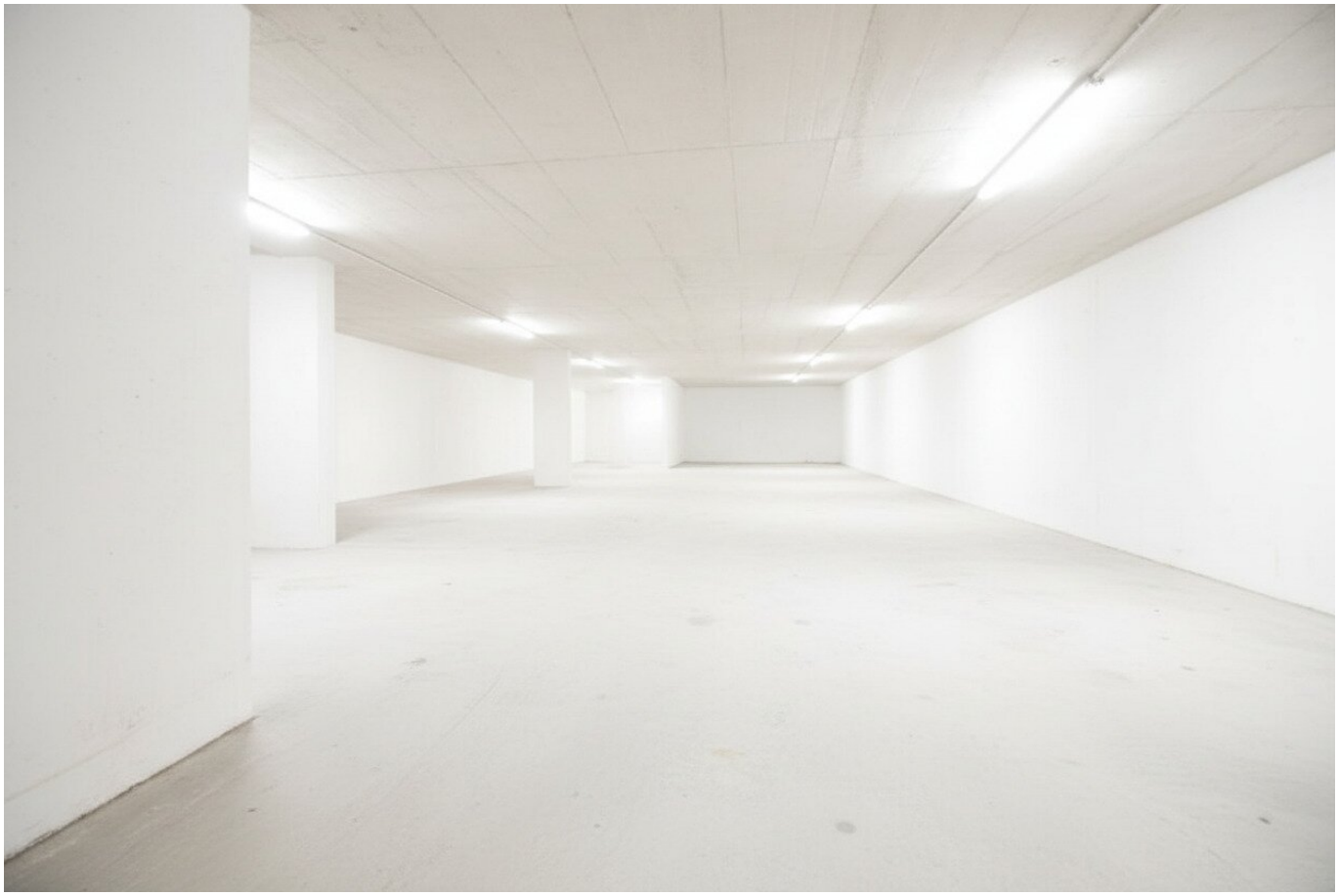







UNIBUILD
UNIBUILD
UNIBUILD
Bauunternehmen GmbH





Neubauprojekt

Breitenfurter Straße 504
1230 Wien

Top 7 - 2.OG & DG

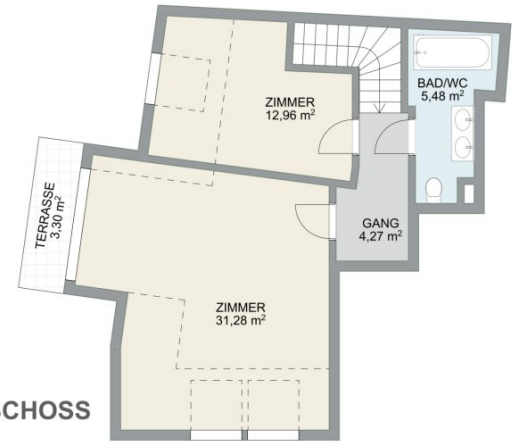
Wohnung

Wohnfläche	90,86 m²
Balkon	3,30 m²
Einlagerungsraum	2,00 m²



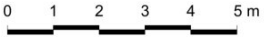


2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS





Das ist eine unverbindliche Plankopie. Infolge Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen kann es zu Änderungen während der Bauausführung kommen. Die Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und sind nicht Teil der Ausführung.

Objektbeschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN IN DIESEM WUNDERSCHÖNEN NEUBAUPROJEKT

Exklusive Eigentumswohnungen & 2 Reihenhäuser in der Breitenfurter Straße 504, 1230 Wien

Im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk, an der Breitenfurter Straße 504, entsteht ein **modernes Wohnprojekt in Ziegelmassivbauweise** mit **6 Eigentumswohnungen** sowie **2 großzügigen Reihenhäusern**. Die Lage vereint die Vorteile urbaner Infrastruktur mit der Nähe zu weitläufigen Grünflächen: Der **Lainzer Tiergarten** und der **Maurer Wald** laden zu Spaziergängen und Erholung ein, während vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in wenigen Minuten erreichbar sind.

Die Objekte wurden mit viel Liebe zum Detail geplant und bieten **durchdachte Grundrisse** mit 1 bis 5 Zimmern und Wohnflächen von ca. 40 bis 168 m² – ideal sowohl für Singles, Paare als auch Familien. Viele Einheiten verfügen über **attraktive Freiflächen** in Form von **Balkonen**, **Terrassen** oder **Eigengärten**, die zusätzlichen Wohnkomfort schaffen. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Auch die beiden Einfamilienhäuser überzeugen durch großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und private Gärten, die ein hohes Maß an Lebensqualität garantieren.

Die **gute Anbindung** an den öffentlichen Verkehr (u. a. Buslinien in Gehdistanz sowie S-Bahn-Anschluss in der Umgebung) und die gute Infrastruktur machen dieses Projekt zu einer besonders attraktiven Wohnadresse.

Die Wohnungen und die Häuser verfügen über eine ebenerdig erreichbare **Tiefgarage** mit Autoabstellplätzen und über eine **moderne Heizanlage** mittels Luftwasserwärmepumpe.

Die Fertigstellung des Projekts ist für das **Frühjahr 2027** geplant.

TOP 7

DIE ECKDATEN

- zentral begehbar

- Maisonette-Wohnung im 2. Stock & DG mit 3 Zimmern

- ca. 91 m² im Wohnungsinneren
- großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
- 2 vollausgestattete Bäder - einmal mit Dusche, einmal mit Badewanne & WC
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum
- Einlagerungsraum im Keller

DIE WOHNUNG

Der kompakte **Eingangsbereich** öffnet sich direkt in den Wohnbereich und bietet Platz für eine Garderobe. Nach dem Eintreten ist linker Hand eines der beiden **Badezimmer** zu finden. Dieses verfügt über ein **WC mit Handwaschbecken** von LAUFEN und über eine Dusche mit Glas-Duschtrennwand und Markenarmaturen von **GROHE.**

Geradeaus geht es in die sehr großzügige **Wohnküche** mit etwas mehr als 31 m². Diese ist hell und lichtdurchflutet und bietet Platz für eine **große, offene Küche**.

Im oberen Stockwerk gibt es ein weiteres **Badezimmer**. Dieses bietet einen Waschtisch und eine Badewanne von LAUFEN, einen Sprossen-Handtuchwärmer und ein WC. In diesem Stockwerk stehen **zwei** weitere, natürlich belichtete **Zimmer** mit ca. 13 m² und 31 m² zur Verfügung. Zweiteres bietet Zugang auf die gemütliche Terrasse.

Die Wohnung hat einen **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss und einen praktischen **Einlagerungsraum im Keller**, für zusätzlichen Stauraum.

DIE AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist standardmäßig bereits **hochwertig** ausgestattet:

- 3-fach verglaste Isolierglas-Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche

Bad:

- Waschtisch und WC von LAUFEN
- Markenarmaturen von GROHE
- Handtuchheizkörper
- Dusche/Badewanne mit Markenbrause von GROHE

Natürlich können auch individuelle Wünsche oder Änderungen (gleichwertig oder höherpreisig gegen Aufzahlung) im jeweiligen Bauabschnitt berücksichtigt werden.

DIE GEBÄUDE

Das Gebäude verfügt über:

- zur jeweiligen Wohnung zugeordnete über 2 m² große **Einlagerungsräume**
- 6 Tiefgaragenparkplätze*

- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Müllraum
- Aufzug

** Bei Bedarf und nach Verfügbarkeit kann um € 29.000,- ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden.*

DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Eingebettet zwischen dem traditionsreichen **Kalksburg**, dem charmanten **Rodaun** und der angrenzenden Gemeinde **Perchtoldsdorf** präsentiert sich die Breitenfurter Straße 504 als Wohnadresse mit ganz besonderem Reiz. Familien schätzen besonders die **naturnahe Umgebung** und die hervorragende Anbindung an den Wienerwald. Der **Lainzer Tiergarten** – eines der schönsten Erholungsgebiete Wiens – liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen ins Grüne ein.

Gleichzeitig ist die **Infrastruktur** hervorragend: Schulen wie das Kollegium Kalksburg oder Santa Christiana, Kindergärten, Supermärkte und zahlreiche Nahversorger sind rasch erreichbar. Auch die öffentliche Anbindung überzeugt – in Gehweite befinden sich die **Buslinien** 60A, 250 und 253. Die **Straßenbahnlinie** 60 ist auch schnell erreichbar. In nur 7 Autominuten gelangen Sie zum **Einkaufszentrum Riverside** oder zum **Bahnhof Liesing** mit diversen S-Bahn- und Regionalzug-Verbindungen.

Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

Die Lage bietet somit die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten verbinden möchten.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 jederzeit zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Werfen Sie gerne auch einen Blick auf alle weiteren verfügbaren TOPs dieses Projekts auf unserer Website.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <625m
Apotheke <600m
Klinik <375m
Krankenhaus <450m

Kinder & Schulen
Schule <550m
Kindergarten <650m
Universität <5.350m
Höhere Schule <5.200m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <550m
Einkaufszentrum <1.900m

Sonstige
Geldautomat <425m
Bank <425m
Post <425m
Polizei <2.150m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <4.325m
Straßenbahn <875m
Bahnhof <1.150m
Autobahnanschluss <3.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap