ERSTBEZUG | Helle Maisonettewohnung mit 3 Zimmern und Garten | mit viel Lieben zum Detail geplant | TOP 6



Objektnummer: 451
Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Garten: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Breitenfurter Straße 504

Wohnung - Etage

Österreich 1230 Wien

2025

Erstbezug Neubau 83,62 m²

3

2

2

10,00 m² 3,00 m²

B 37,60 kWh / m² * a

A+ 0,70 469.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



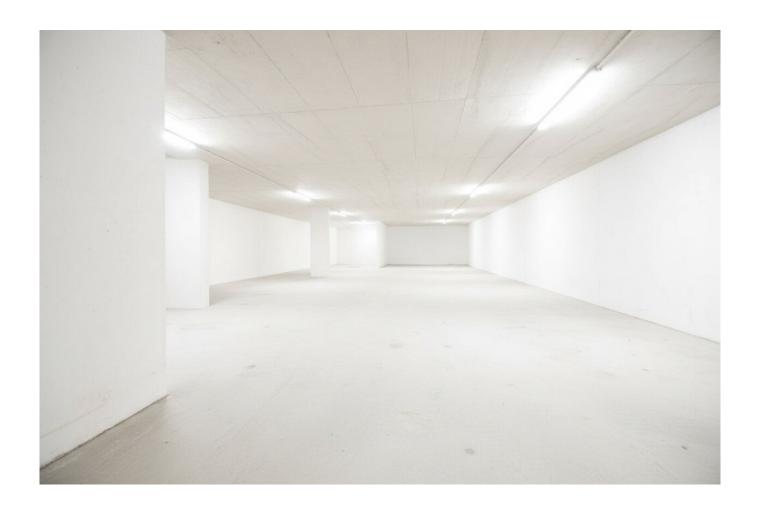
Mag. (FH) Markus Verner

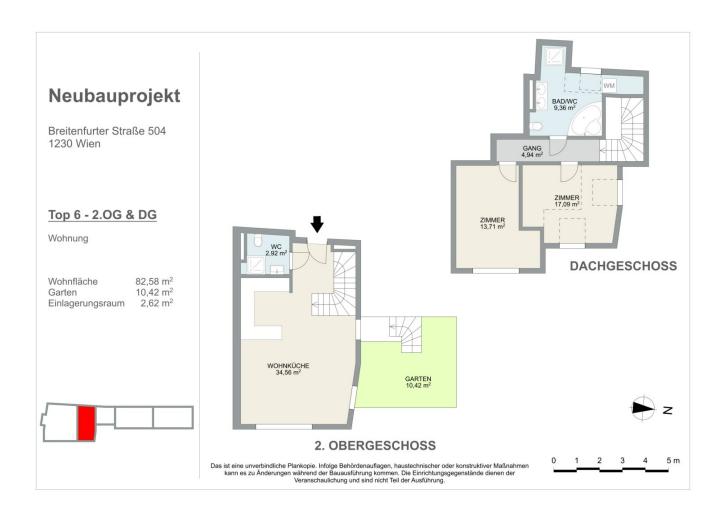
IMPULS Immobilien KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13 1140 Wien











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 2. Quartal 2026 geplant.

? Hinweis zum Baufortschritt:

Derzeit werden die Arbeiten am Innenputz, an der Fassade sowie am Estrich durchgeführt. Die gezeigten Bilder sind als **Renderings bzw. KI-Visualisierungen** zu verstehen und dienen ausschließlich der **räumlichen Veranschaulichung**. Bitte beachten Sie, dass Bodenbeläge, Materialien und Ausstattungsdetails nicht in allen Punkten exakt der späteren Ausführung entsprechen.

TOP 6

DIE ECKDATEN

- Maisonette-Wohnung im 2. Stock & DG mit 3 Zimmern
- ca. 83 m² im Wohnungsinneren
- großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
- 2 vollausgestattete B\u00e4der einmal mit Dusche, einmal mit Dusche + gro\u00dfer Eckbadewanne & WC
- · 2 Schlafzimmer
- Eigengarten
- Einlagerungsraum im Keller

DIE WOHNUNG

Der kompakte **Eingangsbereich** öffnet sich direkt in den Wohnbereich und bietet Platz für eine Garderobe. Nach dem Eintreten ist rechter 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 fast 35 m². Diese ist hell und lichtdurchflutet und bietet Platz für eine **große, offene Küche**. Von hier aus begehen Sie auch das Highlight dieses Objekts: den schönen ca. 10 m² großen **Eigengarten**, dessen Erreichbarkeit clever über eine Treppe gelöst wurde.

Im oberen Stockwerk gibt es ein weiteres **Badezimmer**. Dieses bietet einen Waschtisch und eine Badewanne von LAUFEN, einen Sprossen-Handtuchwärmer, ein WC und einen praktischen Waschmaschinenanschluss. In diesem Stockwerk stehen **zwei** weitere, natürlich

belichtete **Zimmer** mit ca. 14 m² und 17 m² zur Verfügung.

Die Wohnung bietet 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

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!

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

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 <625m Krankenhaus <450m

Kinder & Schulen

Schule <550m Kindergarten <1.125m Universität <5.350m Höhere Schule <7.500m

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 <2.375m Autobahnanschluss <3.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap