# KURZ VOR FERTIGSTELLUNG | Familienfreundliches Reihenhaus | 4 Zimmer auf 2 Ebenen mit Terrasse, Balkon & Eigengarten | TOP 4



**Objektnummer: 448**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Breitenfurter Straße 504 |
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 114,05 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 40,00 m² |
| **Keller:** | 2,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 599.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien









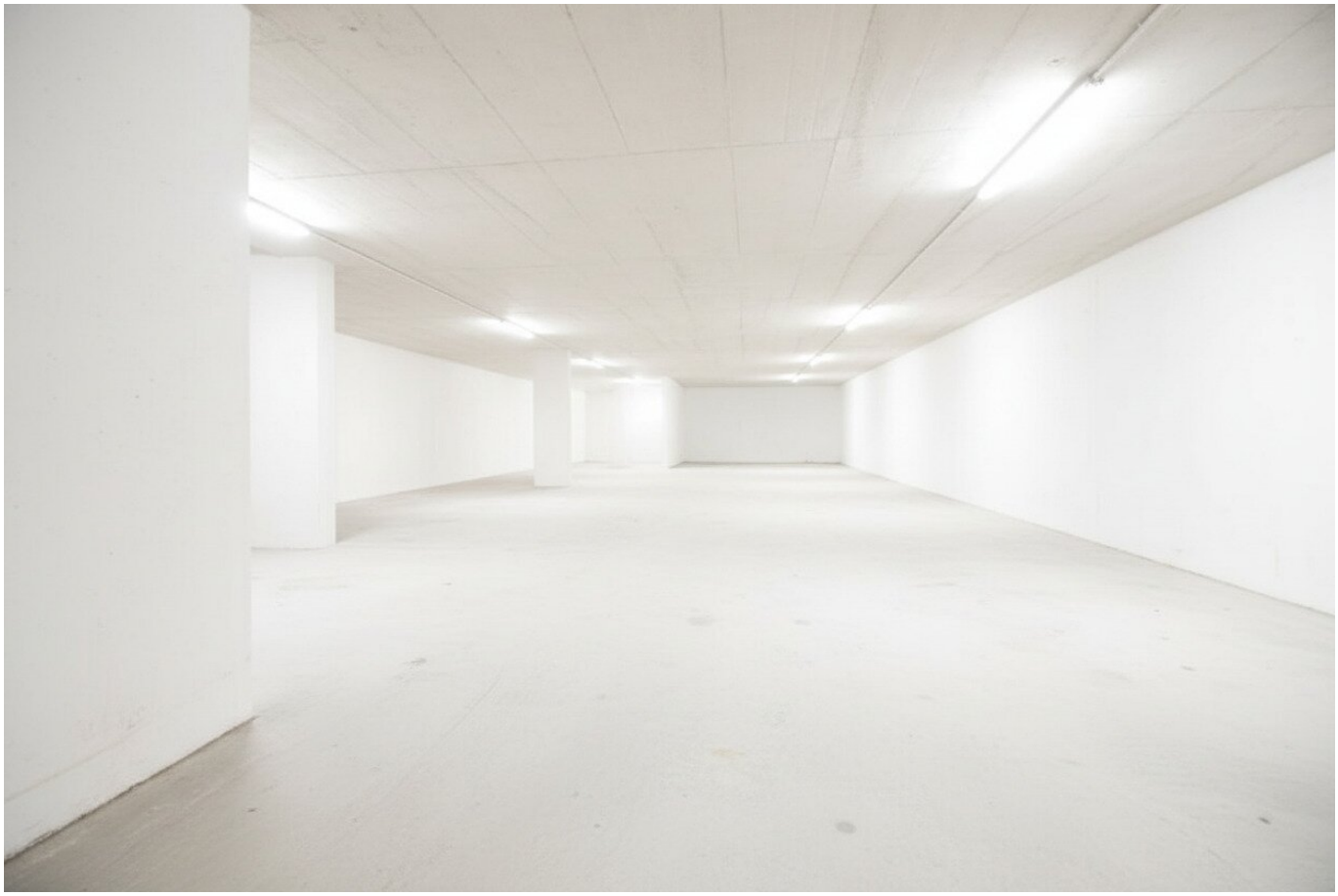












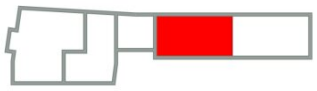
# Neubauprojekt

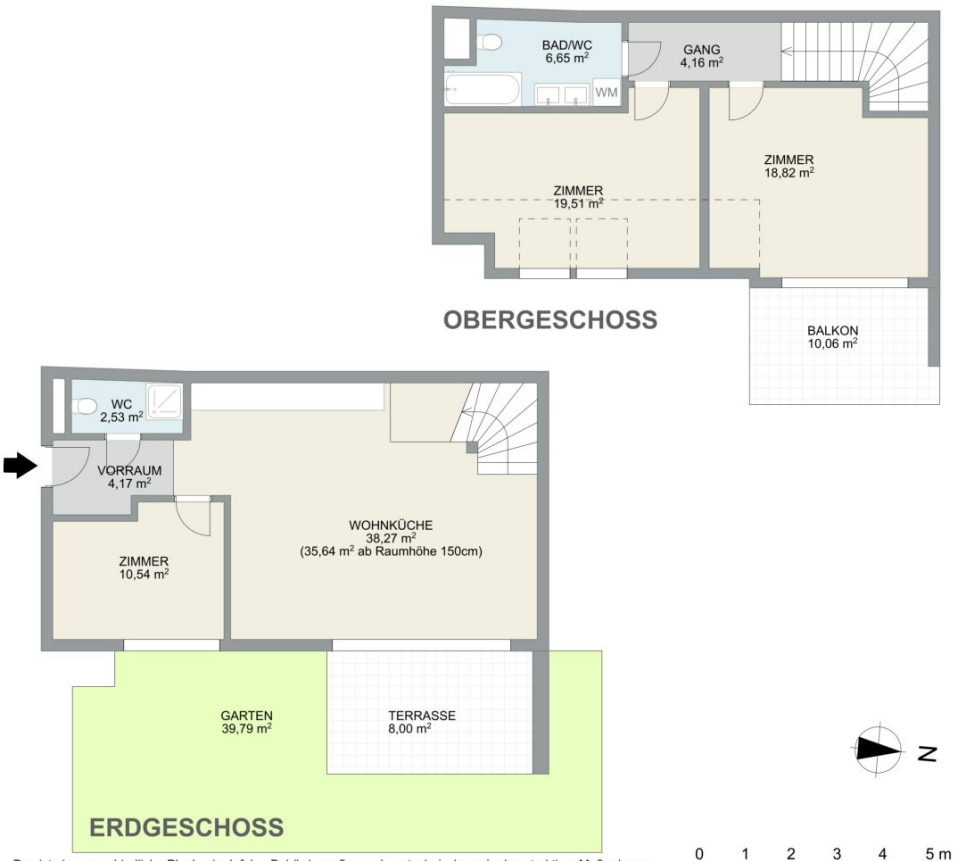
Breitenfurter Straße 504
1230 Wien

## Top 4 - EG & OG

Haus

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 104,65 m² |
| Terrasse | 8,00 m² |
| Balkon | 10,06 m² |
| Eigengarten | 39,79 m² |
| Einlagerungsraum | 2,27 m² |






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 4**

**DIE ECKDATEN**

- zentral begehbar
- Reihenhaus mit 4 Zimmern
- ca. 105 m² auf 2 Ebenen

- gut geschnittener Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
- 2 vollausgestattete Bäder - einmal mit Dusche, einmal mit Badewanne & WC
- 3 Zimmer
- Terrasse
- Eigengarten
- Balkon
- Einlagerungsraum im Keller
- Klimaanlagenvorbereitung

**DAS HAUS**

Der **Vorraum** dieses Reihenhauses ist gut geschnitten 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.**

Rechter Hand befindet sich eines der drei gut geschnittenen **Zimmer mit knapp 11 m²**. Dieses ist durch die große Fensterfläche und Blick in den Garten lichtdurchflutet und hell.

Weiter geht es in die sehr großzügige **Wohnküche** mit über 38 m². Der helle Raum mit großzügigem Fensterblick ins Grüne schafft eine angenehme Wohnatmosphäre – die Küche ist

offen integrierbar. Von hier aus begehen Sie auch das Highlight dieses Objekts: den schönen ca. 40 m² großen, östlich ausgerichteten **Eigengarten mit gemütlicher Terrasse**.

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. 20 m² und 19 m² zur Verfügung – eines davon mit direktem Zugang zum rund 10 m² großen **Balkon**, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Zum Haus gehört auch ein **Einlagerungsraum im Keller**, für zusätzlichen Stauraum.

**DIE AUSSTATTUNG**

Das Haus ist standardmäßig bereits **hochwertig** ausgestattet:

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

Bäder:

- 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:

- zum jeweiligen Haus 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