ERSTBEZUG | Wunderschöne, hochwertige 3-Zimmer Wohnung in kleinem Ziegel-Wohnbauprojekt | Terrasse & Garten | TOP 1



Objektnummer: 442

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße 504
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,00 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13





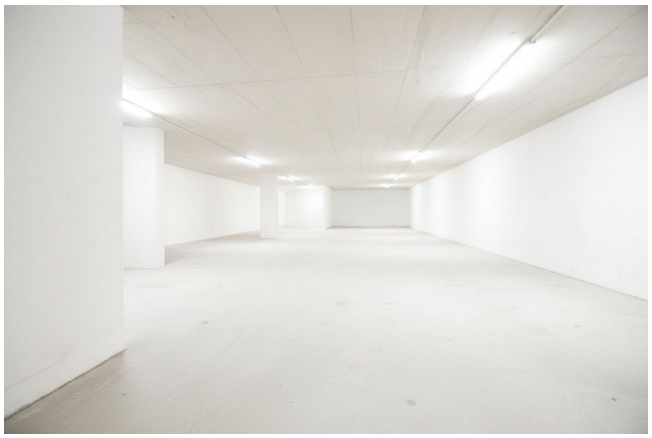












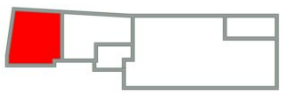
Neubauprojekt

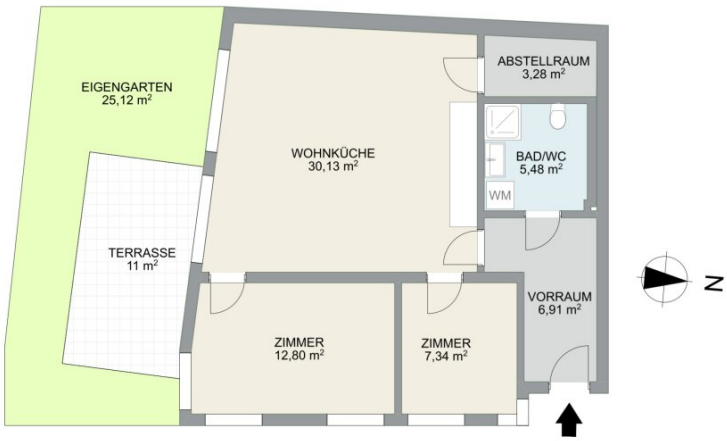
Breitenfurter Straße 504
1230 Wien

Top 1 - EG

Wohnung

Wohnfläche	65,94 m²
Terrasse	11,00 m²
Eigengarten	25,12 m²
Einlagerungsraum	2,32 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.

0 1 2 3 4 5 m

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 Details geplant und bieten **durchdachte Grundrisse** mit 2 bis 6 Zimmern und Wohnflächen von ca. 40 bis 145 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 1

DIE ECKDATEN

- Wohnung im EG mit 3 Zimmern

- ca. 66 m² im Wohnungsinneren

- gut geschnittener Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
- vollausgestattetes Bad mit Dusche, WC & Waschmaschinenanschluss
- 2 Schlafzimmer
- praktischer Abstellraum
- Terrasse
- Eigengarten
- Einlagerungsraum im Keller

DIE WOHNUNG

Der **Vorraum** der Wohnung ist gut geschnitten und bietet Platz für eine Garderobe. Nach dem Eintreten ist geradeaus das **Badezimmer** zu finden. Dieses ist mit WC und Waschtisch von **LAUFEN**, einer Dusche mit Glas-Duschtrennwand, Markenarmaturen von **GROHE**, einem Sprossen-Handtuchwärmer und einem Waschmaschinenanschluss bereits voll und hochwertig ausgestattet.

Weiter geht es in die sehr großzügige **Wohnküche** mit über 30 m². Diese ist hell und lichtdurchflutet und bietet Platz für eine **offene Küche**. Von hier aus begehen Sie auch das Highlight dieses Objekts: den schönen ca. 36 m² großen, südlich ausgerichteten **Eigengarten mit Terrasse**. Über die Wohnküche begehbar sind **zwei gut geschnittene Zimmer**, eines mit knapp 13 m² und ein kleineres mit etwas mehr als 7 m², welches variabel beispielsweise als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Die Wohnung bietet einen praktischen **Abstellraum** und einen **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 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