

2- Zimmer Wohnung mit Garten! Erstbezug nahe U3!



Objektnummer: 95974

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenseer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	62,09 m ²
Gesamtmiete	1.057,39 €
Kaltmiete (netto)	852,37 €
Kaltmiete	961,26 €
Betriebskosten:	108,89 €
USt.:	96,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH





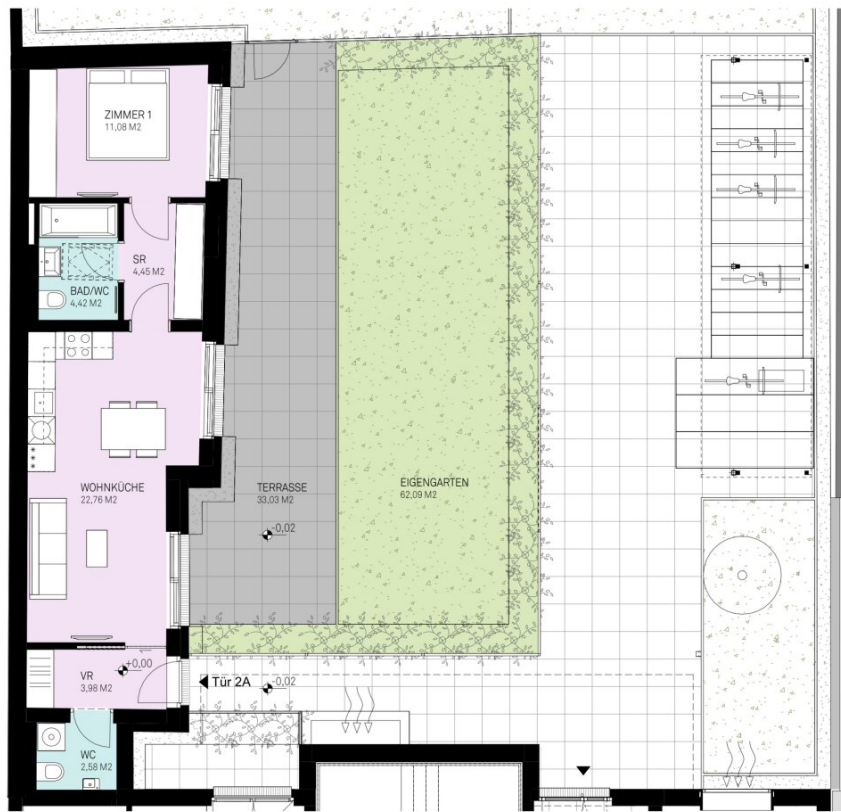


**Wohnbau / Neubau
Breitenseer Straße 28
1140 Wien**

Tür 2A

Erdgeschoss
2-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche	49,27m ²	
Terrasse	33,03m ²	
Garten	62,09m ²	
Einlagerungsraum	im KG	



**MALEK
HERBST**

Architekten

M 1:100

0 2 2,5 m



Vermarktungsplan - Breitenseer Straße 28, 1140 Wien

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße entsprechen dem Planstand Ausführungsplan.

Seite VP_



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Das Erstbezugsprojekt in der Breitenseer Straße 28 überzeugt durch seine ausgewogene Kombination aus urbaner Lage und angenehmem Wohnkomfort. Inmitten des 14. Bezirks gelegen, profitieren zukünftige Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken sowie diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Schritte entfernt. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung mit nahegelegenen Parks zu entspannenden Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – die U-Bahnlinie U3, die Straßenbahnlinien 10 und 49 sowie die S-Bahn S45 sorgen für eine rasche Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile. Das Neubauprojekt mit 19 modernen Wohnungen verbindet somit ideale Infrastruktur mit einem ruhigen, naturnahen Wohnambiente.

Das Haus präsentiert sich als moderne Wohnanlage mit insgesamt 19 hochwertig ausgestatteten Wohnungen, die zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität verbindet. Für zusätzlichen Komfort sorgen Einlagerungsräume im Kellergeschoss für jede Wohnung, ein Fahrradraum, Fahrradstellplätze im Innenhof sowie ein Kleinkinderspielplatz für die jüngsten Bewohner. Die Kombination aus Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung, während die Wärme gleichmäßig über die Fußbodenheizung abgegeben wird. Ein außenliegender Sonnenschutz und die Fußbodenkühlung sorgen für ein angenehmes Wohnklima; in den Dach- und Erdgeschosswohnungen ergänzt eine Klimaanlage den Komfort. – ideal für warme Sommertage. Das Projekt vereint moderne Technik, nachhaltige Energieeffizienz und hochwertige Ausstattung zu einem stimmigen, zukunftsorientierten Wohnkonzept.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung mittels Luftwärmepumpe
- Klimaanlage in den Wohnungen im Erdgeschoss & in den Dachgeschossen
- Eichenparkettboden
- Italienisches Feinsteinzeug von *Marazzi*

- Holz-Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Kinderwagen/ Fahrradabstellraum

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U3-Station „Hütteldorfer Straße
- Straßenbahnlinien 10 und 49
- S-Bahn-Station „Breitensee“

Beziehbar ab: 01.07.2026

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsverzicht

Nebenkosten: 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.